

ООО "Аркград"
тел.факс (495)917-49-24

Заказчик: ООО «ЭКО-СТРОЙ»

Архив: № 47-ШКА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Площадью около 37 га
по адресу:
КУРСКАЯ ОБЛАСТЬ, КУРСКИЙ РАЙОН,
ЩЕТИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ, ВБЛИЗИ ДЕРЕВНИ
ШУКЛИНКА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Москва, июнь 2022 г.

ООО "Аркград"
тел.факс (495)917-49-24

Заказчик: ООО «ЭКО-СТРОЙ»

Архив: № 47-ШКА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Площадью около 37 га
по адресу:
КУРСКАЯ ОБЛАСТЬ, КУРСКИЙ РАЙОН,
ЩЕТИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ, ВБЛИЗИ ДЕРЕВНИ
ШУКЛИНКА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Директор ООО «Аркград»



Илюхина М.В.

Москва, июнь 2022 г.

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:

Руководитель – Толкачёв О. А.
Главный инженер - Чистова Е. А.
Главный архитектор - Пименов В.А.
Ведущий инженер - Данилова О.В.
Ведущий инженер - Хрекин В.М.
Главный архитектор проекта – Чиркова Т.А.
Ведущий архитектор – Золотарёва Е.А.
Архитектор - Кузнецова А.А.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

(в соответствии со Статьей 42. Проект планировки территории Главы 5. Планировка территории (статьи с 41 по 46) Градостроительного кодекса Российской Федерации (с изменениями на 30 декабря 2020 года)

1. ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе:
- плотность и параметры застройки территории,
 - характеристики объектов капитального строительства:
 - жилого назначения
 - социальной инфраструктуры
 - общественно-делового назначения,
 - транспортной инфраструктуры
 - коммунальной инфраструктуры
- 1.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие:
- этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1.2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- 1.2.1. Чертеж или чертежи планировки территории, М 1:2000, на которых отображаются:
- красные линии
 - границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2. ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

2.1. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- 2.1.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 2.1.2. 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, в границах которой

предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателем минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателем максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

2.1.3. Обоснование очередности планируемого развития территории;

2.2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

2.2.2. 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, совмещенная со схемой организации улично-дорожной сети, М 1:2000;

2.2.3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000;

2.2.4. Схема, отображающую 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;

2.2.5. 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);

2.2.6. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:2000

2.2.7. Схема благоустройства и озеленения, М 1:2000

3. ТОМ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

4. ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Том 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории - стр 6,

в том числе:

- плотность и параметры застройки территории - стр 6,
 - характеристики объектов капитального строительства - стр 10:
 - жилого назначения - стр 12,
 - социальной инфраструктуры - стр 12,
 - общественно-делового назначения - стр 12,,
 - транспортной инфраструктуры - стр 13,
 - коммунальной инфраструктуры - стр 14,
- #### **1.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие - стр 19:**
- этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Чертеж планировки территории, М 1:2000,

1.1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Плотность и параметры застройки территории.

Данный проект планировки предусматривает размещение новой жилой и общественной застройки на территории земельного участка с кадастровым номером 46:11:212001:219. Для покрытия потребностей в социальной инфраструктуре будут учитываться участки с кадастровыми номерами 46:11:212001:76, 46:11:210101:496, 46:11:210101:13 и неразмежеванная территория между существующим сельским кладбищем и автодорогой «Курск-Истра».

При этом участки 46:11:212001:76 и 46:11:210101:496 находятся на некотором расстоянии от основного участка проекта – около 500 м, а участок 46:11:210101:13 рядом, но через дорогу «Курск-Истра». Основной участок проекта находится на территории населенного пункта Шуклинка, остальные на территории пос. Искра.

Основная часть проекта планируется на участке с кадастровым номером 46:11:212001:219, площадью 37 га.

Внутри участка 46:11:212001:219 имеется множество маленьких земельных участков, выделенных под опоры высоковольтных линий электропередач. Проектом предлагается перекладка ВЛЭП под землю и включение этого множества земельных участков в территорию нового земельного участка 37 га.

На территории участка 46:11:212001:220, расположенного южнее, будут учтены потребности в социальной инфраструктуре - детских садах. Данный участок детского сада будет обслуживать проектируемую жилую застройку настоящего проекта. На чертежах и схемах данный участок детского сада будет показан актуального, расчетного размера, но в информационных целях.

Участок между сельским кладбищем и а/д «Курск-Искра» в значительной степени накрыт санитарными ограничениями по размещению застройки. В связи с этим он непригоден для размещения жилой и социальной (школы и детские сады) застройки. Проектом предполагается отдать его под размещение многоуровневого паркинга. На основе данного проекта планировки будет сделано межевание нового участка.

Участок 46:11:210101:13 – это существующая школа им. Александра Невского в пос. Искра. В рамках реконструкции планируется сформировать на указанной территории два земельных участка. Первый - реконструируемой школы, второй - детского сада, обслуживающего в том числе часть проектируемой территории.

Внутри участка 46:11:212001:76 на собственном земельном участке находится вышка сотовой связи.

Участок 46:11:212001:219 находится в подзоне Ж-3.1 (согласно Правилам Землепользования и застройки муниципального образования «Щетинский сельсовет» Курского района Курской области). Назначение подзоны Ж-3.1 – подзона многоэтажной жилой застройки.

Участки 46:11:212001:76 и 46:11:210101:496 находятся в зоне СХ-2 (согласно Правилам Землепользования и застройки муниципального образования «Щетинский сельсовет» Курского района Курской области). Назначение зоны СХ-2 зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения. Проект планировки предлагает установить зоны объектов здравоохранения и спортивного назначения с размещением новой поликлиники и открытых спортивных площадок.

Площадь основного участка – 370 000 м². Площадь двух дополнительных участков, находящихся восточнее основного участка, 16 630 м² и 12 356 м². Площади участков детских садов и многоуровневого паркинга за границами основного участка устанавливаются расчетом в проекте планировки.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

№	Параметр	Единицы измерения	Значение	
1	2	3	4	
1.	Проектируемая территория, ок в том числе	га	44,46	
1.1.	Основной участок		37,00	
1.2.	Прилегающие участки		7,46	
2.	Численность населения	человек	9 328	
3.	Детские сады: Потребность/Вместимость	место	315	560
4.	Общеобразовательные школы: Потребность/Вместимость		988	1 100
5.	Поликлиники: Потребность/Вместимость	посещения в смену	117	175
6.	Требуемое количество автостоянок жилой застройки в том числе	мм	3 887	
6.1.	Постоянного хранения		3 109	
6.2.	Гостевые/временные		777	
7.	Площадь наземной части застройки в габаритах наружных стен в том числе	м ²	689 270	
7.1.	Жилая застройка		483 700	
7.2.	Общественная застройка		205 570	
8.	Полезная площадь жилой застройки (включая первые нежилые этажи)	м ²	321 300	
9.	Этажность жилой застройки: Средняя/Диапазон	этаж	12	8-17

РАСЧЕТ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ

1. Предельная плотность населения при средней обеспеченности 20 м²/чел - 450 чел/га (СП Градостроительство)
2. Предельная плотность площади квартир - 9 000 м²/га (450 чел * 20 м²)
3. Обеспеченность площадью квартир на одного жителя - 31 м²/чел (РНГП КО - 442-ПА)
4. Предельная плотность населения - **290 чел/га** (9 000 м² / 31 м²/чел)
5. Площадь квартир в соответствии с ДППТ - **289 170 м²**
6. Численность населения проектируемой жилой застройки - **9 328 чел** (289 170 м² / 31 м²)
7. Расчетная площадь территории: Земельные участки жилой застройки и основные объекты социальной инфраструктуры (детские сады, школа, поликлиника, спортивные площадки) - **36,99 га**
8. Расчетная плотность населения: **252 чел/га** - 9 328 чел / 36,99 га.
Профицит - 38 чел/га

На основном участке планируется размещение жилой застройки, объекта социальной инфраструктуры, коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования микрорайона.

Проектируемые участки под кварталами жилой застройки образуют элементы планировочной структуры – жилые кварталы – ЭПС №1.1 и № 1.2.

ЭПС №1.1 сформирован красными линиями существующей внешней и проектируемой внутренней улично-дорожной сети

ЭПС №1.2 сформирован границами населенного пункта Шуклинка, красными линиями существующей внешней и проектируемой внутренней улично-дорожной сети, красными линиями территорий общего пользования - пешеходных аллей

ЭПС №2 - под размещение общественного квартала. Границами является граница населенного пункта Шуклинка на западе и севере и красные линии проектируемой пешеходной аллеи на юго-западе.

ЭПС №3 - территория общего пользования (ТОП) - пешеходная аллея. Она отделяет проектируемый жилой квартал от соседних ЭПС, связывает северную границу проектируемой территории от а/д "Курск-Искра" с восточной частью.

ЭПС №4 - территория общего пользования (ТОП) - пешеходная аллея. Отделяет проектируемый ЭПС жилой квартал от территории соседнего проекта на юге.

ЭПС №5 - территория общего пользования - фрагмент улично-дорожной сети (ТОП УДС фрагмент). Проектом предлагаются к установлению в границах проекта планировки территории красные линии автодорог "Курск-Истра" и ул. Троицкая. Участки, находящиеся между

границами проекта планировки и планируемыми красными линиями, являются фрагментом ТОП УДС.

ЭПС №6 - общественно-коммунальный квартал под размещение многоуровневого паркинга со встроенными общественными и инженерными функциями. Границами устанавливаются на западе, севере, востоке предлагаемые проектом планировки к установлению новые границы населенного пункта Шуклинка, на юге - планируемые красные линии ТОП-пешеходная аллея.

БАЛАНС ТЕРРИТОРИЙ ЭПС

№	Наименование ЭПС	Площадь территорий, га	Процент, %
1	2	3	4
В ГРАНИЦАХ РАССМАТРИВАЕМОГО УЧАСТКА			
1	Жилые кварталы в том числе	30,91	78,16%
1.1.	Жилой квартал	13,46	36,38%
1.2.	Жилой квартал	17,46	47,19%
2	Общественный квартал	3,62	9,15%
3	ТОП: Территория общего пользования - пешеходная аллея 1	0,11	0,28%
4	ТОП: Территория общего пользования - пешеходная аллея 2	0,14	0,35%
5	ТОП: Территория общего пользования - Улично-дорожная сеть (фрагмент)	2,21	5,59%
	ИТОГО в границах рассматриваемого участка	37,00	93,53%
НА ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЯХ			
6	Общественно-коммунальный квартал	2,56	6,47%
-	ВСЕГО по проекту	39,56	100,00%

На соседних с проектом территориях предлагается разместить:

- на прилегающей территории соседнего жилого проекта на юге - детский сад на 255 мест (границы ЭПС/зоны ОКС будут разработаны отдельным проектом планировки).

- на территории участка существующей школы им. Александра Невского – проектом предлагается выделить участок детского сада на 255 мест в рамках реконструкции и развития существующей школы.

- на двух дополнительных участках к востоку от проектируемой территории проектом планировки предлагается расположить поликлинику на 175 посещений в смену этажностью 3 этажа и физкультурно-оздоровительный комплекс этажностью 3 этажа с блоком открытых спортивных площадок в границах населенного пункта Истра.

-

Характеристики объектов капитального строительства.

Проектом планировки назначаются следующие зоны размещения:

N	Наименование зоны ОКС	Площадь территорий, га	Процент, %
1	3	4	5
В ГРАНИЦАХ РАССМАТРИВАЕМОГО УЧАСТКА			
1	Жилищного строительства: Многоквартирная многоэтажная жилая застройка с встроенными общественными функциями в том числе:	27,45	65,37%
1.1.	Жилой квартал	13,46	32,04%
1.2.	Жилой квартал (включая встроенный Детский сад на 50 мест)	13,99	33,32%
2	Социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Местного значения): Общеобразовательная школа на 1100 мест*	3,30	7,86%
3	Административного и общественно-делового назначения: Многофункциональный общественный комплекс со встроенной многоуровневой автостоянкой на 1610 мм*	2,19	5,21%
4	Социально-культурного и коммунально-бытового назначения: Физкультурно-оздоровительный комплекс**	1,43	3,41%
5	Инженерно-технического обеспечения: Канализационно-насосные станции*	0,10	0,24%
6	Инженерно-технического обеспечения: Канализационно-насосные станции*	0,03	0,07%
7	Инженерно-технического обеспечения: Канализационно-насосные станции*	0,03	0,08%
	ИТОГО в границах рассматриваемого участка	34,53	82,23%
НА ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЯХ			
8	Социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Местного значения): Детский сад на 255 мест*	0,98	2,33%

№	Наименование зоны ОКС	Площадь территорий, га	Процент, %
1	3	4	5
9	Социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Местного значения): Детский сад на 255 мест*	0,98	2,33%
10	Административного и общественно-делового назначения: Многоуровневая автостоянка на 2640 мм*	2,65	6,31%
11	Социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Местного значения): Поликлиника на 175 посещений в смену**	0,30	0,71%
12	Социально-культурного и коммунально-бытового назначения: Комплекс спортивных и физкультурных открытых площадок*	1,36	3,24%
13	Социально-культурного и коммунально-бытового назначения: Комплекс спортивных и физкультурных открытых площадок*	1,20	2,85%
	ИТОГО на прилегающих территориях	7,46	17,77%
	ИТОГО:	41,99	100,00%

Примечания:

*планируемых объектов местного значения

**планируемых объектов районного значения

Площадь озелененной территории микрорайона многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25 % площади микрорайона.

Примечание. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.

В границах разработки проекта расчетная площадь озелененной территории составляет около 12.5 га - 28%

В зонах размещения ОКС предлагаются к размещению следующие объемы застройки:

Жилищного строительства (Зона ОКС №1.1 и 1.2)

Проектом планировки предлагается расположить кварталы многоэтажных многоквартирных жилых домов этажностью до 17 этажей с числом жилых этажей – до 16.

Социальной инфраструктуры (Зоны ОКС №2,4,8,9,11,12,13)

Вдоль южной границы проекта предлагается разместить общеобразовательную школу на 1100 учащихся этажностью 3 этажа. Рядом детский сад на 255 мест, этажностью 3 этажа. На территории существующей школы под реконструкцию второй детский сад вместимостью 255 мест и этажностью 3 этажа. На северо-западе проектируемой территории запроектирован физкультурно-оздоровительный комплекс. Помимо этого к востоку от проектируемой территории проектом размещены плоскостные спортивные площадки. Рядом с плоскостными спортплощадками - поликлиника на 175 посещений в смену.

Общественно-делового назначения (Зона ОКС №3)

На севере территории ППТ проектом размещен многофункциональный общественный комплекс со встроенной многоуровневой автостоянкой этажностью 3/9 этажей. Комплекс служит буфером от сельского кладбища, а также образует площадь для проведения мероприятий.

Транспортная инфраструктура

Транспортная доступность участка предполагается от г. Курска от Проспекта Победы по ул. Карла Маркса, далее региональной автодорогой «Курск-Искра» в сторону п. Искра - около 3,8 км по местным автодорогам хорошего качества. С восточной стороны к участку проектирования подходит ул. Троицкая. Транспортная доступность по автодорогам высокая, время в пути от Проспекта Победы около 5 минут. На протяжении всего пути следования имеются остановки общественного транспорта. Остановки автобуса на автодорогах, примыкающих к проектируемой территории, по нормативным радиусам доступности могут обслуживать большую часть проекта.

Для обеспечения транспортной связи с внешними автодорогами кварталов, находящихся в глубине участка проекта, проектом планировки предусматривается устройство нескольких дополнительных проездов, в том числе, связывающих а/д «Курск-Искра» с ул. Троицкая.

Для обеспечения проезда к школе проектом предлагается отдельный заезд с ул. Троицкая.

Вдоль проектируемых зданий проектом заложены проезды с твердым покрытием из асфальтобетона.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования требуемое количество парковочных мест составляет:

№	Параметр	Значение
1	2	3
1.	РАСЧЕТ	
	ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА	
1.1.	Норма общей площади квартир для расчета количества машино-мест легковых автомобилей населения, м2 общей площади квартир/машиноместо	93
1.2.	Общая площадь квартир, м2	289 170
1.3.	Количество машино-мест (постоянного хранения) для легковых автомобилей населения / Расчетный уровень автомобилизации, машиноместо	3 109
1.4.	Процент открытых стоянок для временного хранения от уровня автомобилизации, % - не менее	25
1.5.	Количество стоянок для временного хранения легковых автомобилей, машиноместо	777
	ИТОГО по жилой застройке, машиноместо	3 887
1.6.	Размещение (не менее) в границах	
	Земельный участок, 40%, машиноместо	1 555
	в том числе	
	постоянного хранения, машиноместо	1 244
	временного хранения, машиноместо	311
	Населенный пункт, 100%, машиноместо	3 887
	ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА	
1.7.	Приобъектные автостоянки	1 484
	ВСЕГО требуется по застройке	5 371
2.	РАЗМЕЩЕНИЕ	
2.1.	Многоуровневая встроенная в МОК (ОКС 2)	1380
2.2.	Многоуровневая автостоянка (ОКС 3)	2480
2.3.1.	Плоскостные открытые автостоянки участка жилой застройки (ОКС 1)	1200
2.3.2.	Общедоступные автостоянки (ОКС 2) в первом этаже здания*	230
2.3.3.	Общедоступные автостоянки (ОКС 3) в первом этаже здания*	160
	ИТОГО для обслуживания жилой застройки в 40% объеме	1590
	ИТОГО РАЗМЕЩЕНО ПО ПРОЕКТУ	5 450

ПРИМЕЧАНИЕ* - На стадии разработки проектной документации необходимо разработать СТУ. Необходимость разработки СТУ обусловлена отступлением от требований в части размещения стоянок для временного хранения легковых автомобилей. При отсутствии технических требований на проектирование таких объектов в соответствии с п.5 постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и «Порядком разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.04.2016 г. № 248/пр, необходима разработка Специальных технических условий.

В результате разработки СТУ установить требования о необходимости ряда мероприятий в случае расположения в отдельностоящих автостоянках гостевых машиномест. В отдельностоящих автостоянках допустить расположение гостевых машиномест при условии выполнения следующих мероприятий:

- обеспечить свободный доступ гостевых легковых автомобилей для посетителей 1-ых нежилых этажей и гостей жилого комплекса;
- время стоянки гостевых автомобилей должно быть ограничено 6 часами;
- стоянки для временного хранения легковых автомобилей должны быть оборудованы системой видео и фотофиксации.

Результаты работ: при разработке СТУ провести анализ нормативной технической документации, учитывающей специфику объекта, выявить необходимость отклонения от действующих норм, привести ряд дополнительных требований из технической документации, не являющейся нормативной

Объекты транспортной структуры квартала (Зона ОКС №10)

Северо-западнее жилых кварталов проектом предлагается расположить многоуровневую автостоянку этажностью 9 этажей.

Коммунальная инфраструктура (Зона ОКС №5,6,7)

Водоснабжение.

Водоснабжение 1 очереди строительства территории производится от существующих скважин и водопроводного узла, расположенного на территории Курского района и рассчитанного на подачу питьевой воды всем потребителям поселка "Искра".

Водоснабжение последующих очередей строительства (2-й – 7-й) планируется за счет модернизации существующей системы водоснабжения. Данная программа будет реализована Администрацией Курской области посредством привлечения льготного займа в рамках концессионного соглашения.

Водоснабжение планируемой застройки рассчитывается на 9 328 условных жителей. Вода, в проектируемом микрорайоне будет использоваться на хозяйственно-питьевые нужды и пожаротушение.

Расчетные расходы определены в соответствии с указаниями СП 31.13330.2012, СП 32.13330.2018.

Среднесуточный расход водопотребления составляет - 2179,1 м³/сут.

Для обеспечения необходимых напоров воды в жилой застройке большой этажности, в зданиях предполагается устройство подкачивающих насосных установок для подачи воды на хозяйственные и противопожарные нужды.

По территории застройки предусматривается устройство кольцевых сетей водопровода с установкой на них пожарных гидрантов для обеспечения наружного пожаротушения.

Водоотведение.

Сброс канализационных стоков от проектируемой к строительству территории 1-й и 2-й очереди производится на существующую канализационную насосную станцию п. Искра.

Водоотведение последующих очередей строительства (3-й – 7-й) планируется за счет модернизации существующей системы водоотведения. Данная программа будет реализована Администрацией Курской области посредством привлечения льготного займа в рамках концессионного соглашения.

Канализование рассчитывается на 9 328 условных жителей.

Схема бытовой канализации предусматривает строительство внутриквартальных и уличных сетей канализации для бытового отведения стоков от жилых зданий и предприятий обслуживания.

Расчетные расходы определены в соответствии с указаниями СП 31.13330.2012, СП 32.13330.2018.

Среднесуточный объем водоотведения составляет 2179,1 м³/сут.

На сетях устраиваются канализационные колодцы.

Дождевая канализация

Для отвода с территории планируемой застройки ливневых вод предусматривается строительство внутриквартальных и уличных сетей дождевой канализации с отведением стока в проектируемую ливневую канализацию.

Расчет выполнен по СП 32.13330.2018 (Канализация. Наружные сети и сооружения)

на основании данных СП 131.13330.2018 (Строительная климатология).

Расход поверхностного стока составляет 1252,84 л/с

На сетях устраиваются канализационные колодцы

Электроснабжение

По степени обеспечения надежности электроснабжения, проектируемая застройка относится к 1 и 2 категориям.

Электроснабжение территории планируемого строительства предусмотрено от источников электроснабжения и внеквартальных кабельных линий 10 кВ от трансформаторной подстанции мощностью 110/10 кВ строящейся в поселке Северный г.Курска. Подстанция строится Курской областью для обеспечения электроэнергией новой жилой застройки в северной части Курска и близлежащих предприятий.

Объем потребления электроэнергии объектами планируемой застройки определен в количестве 18 мВт.

Газоснабжение

На данный момент территория проектирования не застроена. Согласно топографической съемке на территории в границах проектирования расположен подземный газопровод среднего давления, проходящий вдоль восточной границы проектирования. Проектом предусмотрено строительство нового газорегуляторного пункта и межквартальных сетей газоснабжения.

При проектировании территории, газоснабжение предусматривается для отопления, горячего водоснабжения и приготовления пищи 10-ти этажных многоквартирных жилых домов, отопления и горячего водоснабжения детских садов, школы, поликлиники и малоэтажных зданий общественного назначения (назначение определяется рабочей документацией проектируемых объектов).

Согласно п.3.20 СП42.101-2003 расчетный часовой расход газа определяется по сумме номинального расхода газа газовыми приборами с учетом коэффициента одновременности их действия.

Теплоснабжение.

Предусматривается теплоснабжение территории застройки за счет строительства блочных газовых котельных.

Суммарная расчетная тепловая нагрузка застройки по укрупненным показателям составляет **18,24 Гкал/час.**

Слаботочные устройства

Для жителей территории планируемого строительства предусматривается строительство внутриквартальных сетей телефонной связи и проводного радиовещания от проектируемых в жилых домах АТС и усилительных станций. Все жилые дома обеспечиваются сетями телевидения, интернет.

ПАРАМЕТРЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ ⁴⁾	Наименование ОКС		Площадь (зоны), м2	Предельное количество этажей ¹⁾ , эт	Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь наземной части жилых зданий ²⁾ , м2	Площадь жилого здания, м2	Общая площадь жилой застройки (фонд) ³⁾ , м2	Количество жителей ⁵⁾ , чел	Количество рабочих мест, место
	Тип	Фактическое использование								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.1.	Жилой квартал	Многоквартирная многоэтажная жилая застройка с встроенными общественными функциями	134 571	17(0)	52 100	483 700	430 500	321 300	9 328	2 142
1.2.	Жилой квартал	Многоквартирная многоэтажная жилая застройка с встроенными общественными функциями (включая встроенный Детский сад на 50 мест)	139 936							
ИТОГО по жилой застройке			274 508		52 100	483 700	430 500	321 300	9 328	2 142

№ ⁴⁾	Наименование ОКС		Площадь (зоны), м2	Предельное количество этажей ¹⁾ , эт	Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь наземной части нежилых зданий ²⁾ , м2	Общая площадь здания, м2	Расчетная площадь здания, м2	Количество рабочих мест и (или) работающих, место
	Тип	Фактическое использование							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
В ГРАНИЦАХ РАССМАТРИВАЕМОГО УЧАСТКА									
2	Социально-культурного назначения	Общеобразовательная школа на 1100 мест	33 000	3(0)	5 600	18 540	16 500	12 375	150
3	Административного и общественно-делового назначения	Многофункциональный общественный комплекс со встроенной многоуровневой автостоянкой 1610 мм	21 880	9(0)	11 600	78 650	70 000	52 500	568
4	Спортивного назначения	Физкультурно-оздоровительный комплекс	14 300	3(0)	6 100	11 240	10 000	7 500	167
5	Инженерно-технического обеспечения	Канализационно-насосные станции	1 000	1(1)	-	0	200	200	5
6	Инженерно-технического обеспечения	Канализационно-насосные станции	308	1(1)	-	0	30	30	1
7	Инженерно-технического обеспечения	Канализационно-насосные станции	320	1(1)	-	0	30	30	1
ИТОГО в границах рассматриваемого участка			70 808		23 300	108 430	96 760	72 635	891

№ ⁴⁾	Наименование ОКС		Площадь (зоны), м2	Предельное количество этажей ¹⁾ , эт	Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь наземной части нежилых зданий ²⁾ , м2	Общая площадь здания, м2	Расчетная площадь здания, м2	Количество рабочих мест и (или) работающих, место
	Тип	Фактическое использование							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
НА ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЯХ									
8	Социально-культурного назначения	Детский сад на 255 мест	9 800	3(0)	1 570	4 300	3 825	2 869	56
9	Социально-культурного назначения	Детский сад на 255 мест	9 800	3(0)	1 570	4 300	3 825	2 869	56
10	Коммунально-бытового назначения	Многоуровневая автостоянка на 2640 мм	26 482	11(2)	9 250	84 940	92 400	69 300	139
11	Объектов здравоохранения	Поликлиника на 175 посещений в смену	3 000	3(0)	830	3 600	3 200	2 400	5
12	Спортивного назначения	Комплекс спортивных и физкультурных открытых площадок -1	13 598	0(0)	0	0	0	0	0
13	Спортивного назначения	Комплекс спортивных и физкультурных открытых площадок -2	11 952	0(0)	0	0	0	0	0
	ИТОГО на прилегающих территориях		74 632		13 220	97 140	103 250	77 438	256

	ИТОГО по общественной застройке	145 440		36 520	205 570	200 010	150 073	1 147	
	ВСЕГО по застройке	419 948		88 620	689 270	630 510	471 373	9 328	3 289

ПРИМЕЧАНИЯ	1) - Предельное количество этажей (в том числе подземных) за исключением технических									
	2) - Суммарная поэтажная площадь наземных частей застройки в габаритах наружных стен, исчисляемая по внешним периметрам зданий									
	3) - Общая площадь жилой застройки (фонд) - суммарная величина общей площади квартир жилого здания и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения									
	4) - Согласно чертежу планировки территории									
	5) - Исходя из жилищной обеспеченности на человека - 31 м2/чел									

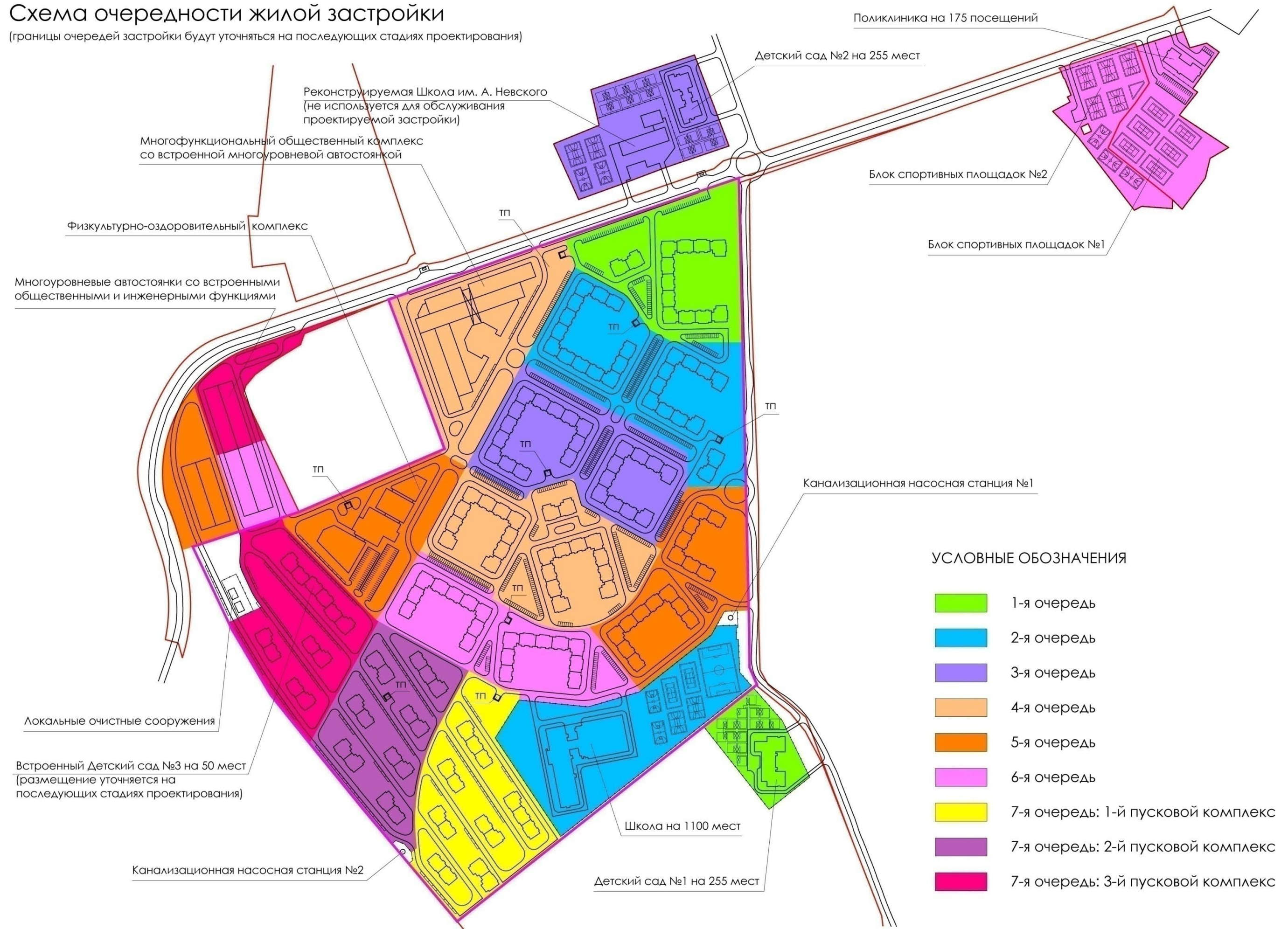
1.2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проектом планировки предлагается в первую очередь строительство жилой части микрорайона на северо-востоке территории, далее очереди строительства будут продвигаться на юго-запад до части, находящейся на активном рельефе. Таким образом строительство жилых зданий будет вестись из самой ближней от автодорог части к дальним от дорог территориям.

Схема очередности жилой застройки

(границы очередей застройки будут уточняться на последующих стадиях проектирования)

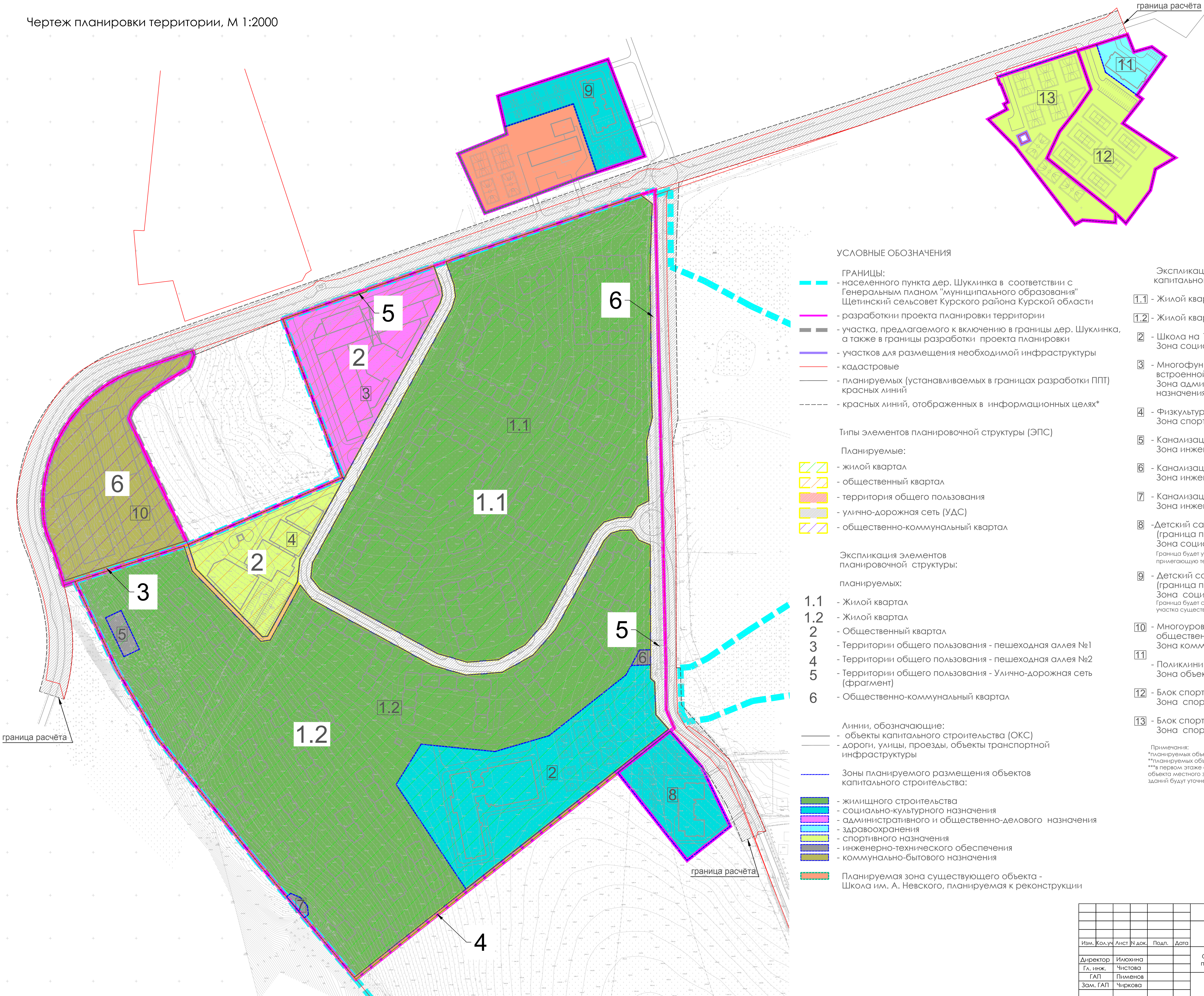


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 1-я очередь
- 2-я очередь
- 3-я очередь
- 4-я очередь
- 5-я очередь
- 6-я очередь
- 7-я очередь: 1-й пусковой комплекс
- 7-я очередь: 2-й пусковой комплекс
- 7-я очередь: 3-й пусковой комплекс

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОЧЕРЕДЕЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ (параметры очередей застройки уточняются на последующих стадиях проектирования)

№ очереди	Цветовое обозначение	Ориентировочная площадь территории,		Баланс участков, %	Годы реализации	Объем жилой застройки, м2 - Зона размещения ОКС №1			№ зоны ОКС	Наименование объекта	Объем общественной застройки, м2			ИТОГО по жилой и общественной застройке, м2		
		м2	га			СПП ГНС	Площадь жилого здания	Полезная площадь			СПП ГНС	Общая площадь	Расчетная площадь	СПП ГНС	Площадь жилого здания / Общая площадь	Полезная площадь / Расчетная площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1		38 544	3,85	9,58%	2022 - 2023	44 780	40 000	30 000	8	Детский сад на 255 мест (на прилегающей с юга территории)	4 300	3 825	2 869	49 080	43 825	32 869
2		70 224	7,02	17,46%	2023 - 2024	71 800	64 140	48 100	2	Общеобразовательная школа на 1100 мест	18 540	16 500	12 375	90 340	80 640	60 475
3		52 982	0,53	1,32%	2024 - 2025	70 150	62 670	47 000	9	Реконструкция существующей школы им. А. Невского с выделением участка и строительством Детского сада на 255 мест	4 300	3 825	2 869	74 450	66 495	49 869
4		67 965	6,80	16,90%	2025 - 2026	67 170	60 000	45 000	3	Торговый центр с встроенными автостоянками	78 650	70 000	52 500	145 820	130 000	97 500
5		59 455	5,95	14,78%	2026 - 2027	47 620	42 540	31 900	4, 10	Физкультурно-оздоровительный комплекс, Многоуровневая автостоянка	39 553	40 800	30 600	87 173	83 340	62 500
6		64 094	6,41	15,93%	2027 - 2028	55 230	49 340	37 000	10 - 13	Поликлиника, блоки спортивных площадок, Многоуровневая автостоянка	31 913	34 000	25 500	87 143	83 340	62 500
7.1.		32 502	3,25	8,08%	2028 - 2029	122 840	109 740	82 300	10	Многоуровневая автостоянка	28 313	30 800	23 100	151 153	140 540	105 400
7.2.		28 197	2,82	7,01%												
7.3.		35 975	3,60	8,94%												
ИТОГО		449 938	40,23	100,00%	2022 - 2029	479 590	428 430	321 300			205 570	199 750	149 813	685 160	628 180	471 113



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ:
- населенного пункта дер. Шуклинка в соответствии с Генеральным планом "муниципального образования" Щетинский сельсовет Курского района Курской области
 - разработки проекта планировки территории
 - участка, предлагаемого к включению в границы дер. Шуклинка, а также в границы разработки проекта планировки
 - участков для размещения необходимой инфраструктуры
 - кадастровые
 - планируемых (устанавливаемых в границах разработки ППТ) красных линий
 - красных линий, отображенных в информационных целях*

Типы элементов планировочной структуры (ЭПС)

Планируемые:

- жилой квартал
- общественный квартал
- территория общего пользования
- улично-дорожная сеть (УДС)
- общественно-коммунальный квартал

Экспликация элементов планировочной структуры:

планируемых:

- 1.1 - Жилой квартал
- 1.2 - Жилой квартал
- 2 - Общественный квартал
- 3 - Территории общего пользования - пешеходная аллея №1
- 4 - Территории общего пользования - пешеходная аллея №2
- 5 - Территории общего пользования - Улично-дорожная сеть (фрагмент)
- 6 - Общественно-коммунальный квартал

Линии, обозначающие:

- объекты капитального строительства (ОКС)
- дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- жилищного строительства
- социально-культурного назначения
- административного и общественно-делового назначения
- здравоохранения
- спортивного назначения
- инженерно-технического обеспечения
- коммунально-бытового назначения
- Планируемая зона существующего объекта - Школа им. А. Невского, планируемая к реконструкции

Экспликация планируемых зон объектов капитального строительства:

- 1.1 - Жилой квартал. Зона жилищного строительства
- 1.2 - Жилой квартал. Зона жилищного строительства***
- 2 - Школа на 1100 мест*. Зона социально-культурного назначения
- 3 - Многофункциональный общественный комплекс со встроенной многоуровневой автостоянкой*. Зона административного и общественно-делового назначения
- 4 - Физкультурно-оздоровительный комплекс**. Зона спортивного назначения
- 5 - Канализационная насосная станция №1*. Зона инженерно-технического обеспечения
- 6 - Канализационная насосная станция №2*. Зона инженерно-технического обеспечения
- 7 - Канализационная насосная станция №3*. Зона инженерно-технического обеспечения
- 8 - Детский сад №1 на 255 мест* (граница показана в информационных целях). Зона социально-культурного назначения. Граница будет уточняться в рамках разработки проектной документации на прилегающую территорию с сохранением параметров ОКС.
- 9 - Детский сад №2 на 255 мест* (граница показана в информационных целях). Зона социально-культурного назначения. Граница будет сформирована в рамках перераспределения земельного участка существующей школы им. А. Невского.
- 10 - Многоуровневые автостоянки со встроенными общественными и инженерными функциями*. Зона коммунально-бытового назначения
- 11 - Поликлиника на 175 посещений**. Зона объектов здравоохранения
- 12 - Блок спортивных площадок №1*. Зона спортивного назначения
- 13 - Блок спортивных площадок №2*. Зона спортивного назначения

Примечания:
*планируемых объектов местного значения
**планируемых объектов районного значения
***в первом этаже одного из жилых корпусов предусмотрено размещение объекта местного значения - детского сада на 30 мест. Посадка и габариты зданий будут уточнены в соответствии с документацией стадии Проект

						Заказчик: ООО «Эко-Строй»			
						Проект планировки территории, площадью около 37 га, расположенной по адресу: Курская область, Курский район, Щетинский сельсовет, вблизи деревни Шуклинка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Директор		Илюхина					ППТ	1	1
Гл. инж.		Чистова							
ГАП		Пименов							
Зам. ГАП		Чиркова				Чертеж планировки территории, М 1:2000	АРК ГРАД Г Р А Д МОСКВА		