

 ОАО «НИИПГрадостроительства»

Научно-исследовательский и проектный институт

**по разработке генеральных планов и проектов застройки городов**

**Объект: муниципальное образование город Мурманск**

**Шифр: муниципальный контракт**

**№ 1/2014 от 27.02.2014 г.**

**Проект планировки территории, в том числе проект межевания, в районе горы Горелой, севернее 301 микрорайона, в Первомайском административном округе города Мурманска**

Положения о размещении объектов капитального строительства

**Генеральный директор Н.Б. Михайлова**

**Директор по производству,**

**первый заместитель генерального директора Н.М. Сидоренко**

**Руководитель проекта,**

**начальник отдела градостроительной экологии**

**и территориального проектирования И.Б. Евплова**

**Санкт-Петербург**

**2014**

**Состав основной части проекта планировки и проекта межевания территории**

1. Текстовая часть: Положения о размещении объектов капитального строительства
2. Графическая часть:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер листа | Наименование | Масштаб |
|  | **Проект планировки** |  |
| 1.  | Чертеж планировки территории | 1:2000 |
|  | **Проект межевания** |  |
| 2.  | Чертеж межевания территории | 1:1000 |

**Содержание**

[1. Общие сведения о территории проектирования 4](#_Toc394397048)

[2. Архитектурно-планировочное решение 4](#_Toc394397049)

[3. Жилищный фонд 5](#_Toc394397050)

[4. Население 5](#_Toc394397051)

[5. Культурно-бытовое обслуживание 5](#_Toc394397052)

[6. Характеристика развития системы транспортного обслуживания 6](#_Toc394397053)

[7. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения 7](#_Toc394397054)

[7.1. Водоснабжение 7](#_Toc394397055)

[7.2. Хозяйственно-бытовая и дождевая канализация 8](#_Toc394397056)

[7.3. Теплоснабжение 9](#_Toc394397057)

[7.4. Газоснабжение 9](#_Toc394397058)

[7.5. Электроснабжение 9](#_Toc394397059)

[7.6. Информатизация и связь 10](#_Toc394397060)

[8. Озеленение и благоустройство 10](#_Toc394397061)

[9. Охрана окружающей среды 10](#_Toc394397062)

[10. Технико-экономические показатели проекта планировки 12](#_Toc394397063)

## Общие сведения о территории проектирования

Территория проектирования располагается в Первомайском административном округе города Мурманска, в кадастровых кварталах № 51:20:0001300 и 51:20:0001301, в районе горы Горелой, севернее 301-микрорайона. Площадь планируемой территории по обмерам составляет 26,66 га. Территория полностью свободна от застройки.

В соответствии с техническим заданием на проектирование территория планируется под индивидуальную жилую застройку с целью бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям.

## Архитектурно-планировочное решение

 Проект планировки разработан в целях установления красных линий и зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого, социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

В границах рассматриваемой территории выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

* зона планируемой жилой застройки, предусмотренная под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) с целью бесплатного предоставления земельных участков многодетным семьям, включает 126 участков ИЖС площадью от 0,10 до 0,15 га;
* зона размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения предназначена для размещения предприятий розничной торговли и учреждений бытового обслуживания;
* зона размещения объектов образования и воспитания предназначена для размещения детского сада;
* зона размещения объектов спортивного назначения предназначена для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса и открытой спортивной площадки;
* зона размещения объектов инженерной инфраструктуры предназначена для размещения двух трансформаторных подстанций и очистных сооружений ливневой канализации;
* рекреационная зона представлена тремя участками, с расположенными на них двумя детскими площадками и одной спортивной площадкой;
* зоны сохраняемого природного ландшафта представлены четырьмя участками с уклонами более 20%.

Основу планировочной структуры формируют три параллельные улицы – ул. Маршака, ул. Чуковского и ул. Хармса, подчиненные характеру рельефа.

Основу транспортной инфраструктуры территории составляет ул. Маршака, обеспечивающая въезд на территорию проектирования с ул. Достоевского, на месте существующего проезда в районе дома №13, и с ул. Владимирской, в районе ул. Генералова. Трассировка ул. Маршака основывается на предполагаемом генеральным планом города Мурманска развитии транспортной сети.

Для обеспечения населения возможностью организованного удаления мусора с территории проектирования предусмотрены специальные контейнерные площадки для сбора и кратковременного хранения бытовых отходов.

Размещение объектов коммунально-складского и промышленного назначения в границах проекта планировки не предусматривается.

## Жилищный фонд

На территории проектирования планируется разместить 126 земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов, предусмотренных к бесплатному предоставлению в собственность многодетным семьям. Размеры земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность многодетным семьям, установлены в соответствии со ст. 15.1 закона Мурманской области от 31.12.2003 N 462-01-ЗМО «Об основах регулирования земельных отношений в Мурманской области» и составляют от 0,10 до 0,15 га.

Планируемый показатель жилищной обеспеченности в соответствии с Генеральным планом города Мурманска принимается в размере 28 м2 на одного жителя.

Площадь одного индивидуального жилого дома для укрупненных расчетов, а также для соблюдения необходимого уровня жилищной обеспеченности принимается в среднем около 130-150 м2 общей площади.

Общая площадь жилищного фонда на конец реализации проекта планировки составит около 18,9 тыс. м2 общей площади.

Площадь застройки территории проектирования на конец реализации проекта планировки составит 1,26 га. Коэффициент застройки будет равен 5 %.

## Население

Средний коэффициент семейности в многодетных семьях по статистическим данным составляет около 5,3 человек.

Таким образом, численность населения в размещаемых на территории проектирования 126 индивидуальных жилых дома составит около 670 человек.

Показатель плотности населения проектируемой жилой зоны на конец реализации проекта планировки составит около 26 чел./га, что соответствует рекомендуемым нормативам. Нормативный показатель, в соответствие с «Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Мурманск» МНГП 1507-12, составляет от 10 до 100 чел./га в зоне индивидуальной жилой застройки.

## Культурно-бытовое обслуживание

Существующая система обеспечения основными учреждениями культурно-бытового обслуживания города Мурманска имеет ступенчатую структуру и представлена центрами обслуживания общегородского, районного и микрорайонного уровней.

Центр микрорайонного уровня обслуживания с необходимым набором объектов обслуживания расположен на территории 301 микрорайона Первомайского административного округа города Мурманск.

На территории проектирования планируется размещение лишь объектов обслуживания микрорайонного уровня повседневного пользования шаговой доступности:

* детского сада, емкостью 110 мест, из-за несоблюдения рекомендуемых радиусов доступности в размере 300 метров;
* спортивные площадки (2 детских, 1 спортивная) общей площадью 1225 м2;
* физкультурно-оздоровительный комплекс, который будет включать в себя спортивный зал со стандартной разметкой (баскетбол, волейбол, гандбол) 162 м2 и плавательный бассейн с ванной 25х11 метров;
* предприятия розничной торговли в составе 70 м2 торговой площади и учреждений бытового обслуживания на 6 рабочих мест.

При проектировании здания детского дошкольного учреждения предусмотрена возможность размещения в нем начальной школы.

Ориентировочный строительный объем учреждений культурно-бытового обслуживания нового строительства составит около 14,4 тыс. м3.

Предложенные параметры проектируемых учреждений обслуживания должны быть конкретизированы на стадии архитектурно-строительного проектирования.

## Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Внешний транспорт

Территория проектирования расположена в городе Мурманск, который представляет собой крупный транспортный узел, включающий в себя железнодорожные линии трёх направлений, железнодорожные станции, морской порт, сеть автомобильных дорог, включая федеральные, и аэропорт.

Согласно генеральному плану развитие получат все виды транспорта – морской, железнодорожный, автомобильный и воздушный.

Улично-дорожная сеть

В настоящее время территория проектирования не застроена. Улично-дорожная сеть отсутствует.

Ближайший общественный транспорт, который осуществляется автобусным транспортом, проходит по улице Достоевская и по Кольскому проспекту, расстояние от проектируемой территории до ближайшей остановки составляет 1000 м.

Основной целью при проектировании улично-дорожной сети проектируемой территории является обеспечение удобной и рациональной связи всех участков жилой застройки с существующей улично-дорожной сетью. Также принципиальная конфигурация улиц и проездов принята в увязке с существующим рельефом.

Проектируемая улично-дорожная сеть (УДС) представлена магистральной улицей районного значения (ул. Маршака) и жилыми улицами (ул. Чуковского и ул. Хармса). Основные геометрические параметры УДС приняты в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для магистральной улицы районного значения (пешеходно-транспортной) ширина проезжей части составляет 8 м. По обе стороны от проезжей части предусматривается наличие тротуаров шириной по 1,5 метра. Радиус закругления на пересечениях проезжих частей магистральной улицы районного значения с жилыми улицами принят 6 метров.

Для жилых улиц ширина проезжей части составляет 6 метров. По обе стороны от проезжей части улиц (преимущественно) предусматривается наличие тротуаров шириной по 1,5 метра. Радиус закругления на пересечения проезжих частей улично-дорожной сети принят 5 метров. Покрытие улично-дорожной сети предлагается выполнить в асфальтово-бетонном исполнении.

Для жилых улиц, заканчивающихся тупиком, предусматривается обустройство разворотных площадок размером 15 на 15 метров. Подъездными карманами обеспечиваются инженерные сооружения и площадки ТБО.

Организация уличного движения осуществляется техническими средствами (установка дорожных знаков, дорожных ограждений и т.д.).

Хранение индивидуального автотранспорта предлагается осуществлять на приусадебных участках.

Обеспечение проектируемой территории существующими маршрутами общественного транспорта невозможно, т.к. расстояние до ближайшей остановки составляет более 1000 м, что значительно превышает нормативное значение. Проектом в соответствии с генеральным планом г. Мурманск прописывается необходимость разработки нового маршрута общественного транспорта, который будет включать в себя магистральную улицу районного значения – ул. Маршака.

## Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

### Водоснабжение

***Водоснабжение***

Централизованное водоснабжение предусматривается от водовода диаметром 250 мм, проходящего вдоль пр. Кольский, врезку проектируемого водопровода в существующий предлагается осуществить в колодце в районе дома №142 по пр. Кольский. От точки врезки до кольцевой сети на территории проектирования предусматривается строительство водовода в две нитки диаметром не менее 2х160 мм.

Система водоснабжения территории проектирования принята объединенная хозяйственно- питьевая – противопожарная, низкого давления.

Расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды составят 344,6 м3/сутки, при условии, что средний объем водопотребления на одного человека не превысит 230 л/сут.

Водопроводные сети предлагается выполнить из полиэтиленовых труб диаметром 110-160 мм, общей протяженностью - 4160 м.

### Хозяйственно-бытовая и дождевая канализация

Хозяйственно-бытовая канализация

Система канализации принята полная раздельная, при которой хозяйственно-бытовая сеть прокладывается для отведения стоков от жилой и общественной застройки. Поверхностные стоки отводятся по самостоятельной сети дождевой канализации.

Территория проектирования представляет собой 2 бассейна канализования. Первый бассейн канализования включает практически всю территорию проектирования, второй бассейн составляет юго-восточная окраина рассматриваемой территории.

Канализационные сети прокладываются самотечными, в сторону пониженной части бассейна канализования.

Отвод хозяйственно-бытовых стоков от основной части проектируемого жилого района осуществляется самотечными сетями.

Для отвода стоков от жилой застройки на юго-восточной окраине (7 участков) предусматривается строительство канализационной насосной станции, располагаемой к югу от юго-восточной окраины проектируемой территории. В месте присоединения напорного коллектора к самотечным сетям устанавливается камера гашения напора (КГН).

Отвод хозяйственно-бытовых стоков предусматривается осуществить в ближайший колодец дворовой сети хозяйственно-бытовой канализации диаметром 250 мм, проходящей вдоль дома №18 по ул. Достоевского.

Объемы хозяйственно-бытовых стоков от жилой застройки составят 288,5 м3/сут.

Внутриквартальные самотечные сети хозяйственно-бытовой канализации предлагается выполнить из полипропиленовых труб ø160- 200, участки напорной канализации - из полиэтиленовых труб, общая протяженность самотечных коллекторов - 3515 м, напорных коллекторов- 2 нитки по 130 м.

Дождевая канализация

Отведение поверхностного стока с территории жилого района предполагается осуществлять самотеком по открытым лоткам.

Территория проектирования представляет собой 2 бассейна канализования. Сети дождевой канализации прокладываются самотечными в сторону пониженной части бассейнов канализования.

Поверхностный сток с большей части территории проектирования собирается открытой сетью дождевой канализации и отводится на проектируемые очистные сооружения дождевой канализации (ОСДК), которые предусматривается разместить к югу от территории проектирования. Производительность очистных сооружений составит 60 л/с.

Сброс очищенных дождевых стоков предусматривается в руч. Глубокий, протекающий к югу от территории проектирования.

Небольшую часть дождевых стоков, собираемых на юго-восточной окраине проектируемой территории (протяженность открытых лотков 120 м) предлагается сбрасывать на рельеф ввиду нецелесообразности устройства канализационной насосной станции для перекачивания такого незначительного объема стоков.

Протяженность открытых лотков составляет 5050 м, закрытой сети дождевой канализации – 200 м.

### Теплоснабжение

Территория в границах проектирования не застроена и не имеет сетей теплоснабжения

Теплоснабжение проектируемой застройки предусматривается осуществлять от электрических теплогенераторов.

### Газоснабжение

Территория в границах проектирования не застроена и не имеет сетей газоснабжения.

Строительство сетей газоснабжение не предусматривается.

### Электроснабжение

Территория в границах проектирования не застроена. Линии электропередач на территории проектирования отсутствуют.

Электроснабжение проектируемой застройки в соответствии с полученными техническими условиями (ТУ) предлагается выполнить от сетей ОАО «МГЭС», отходящих от ПС 4. Обеспечение запрашиваемых нагрузок возможно при реконструкции ПС 110/6 4, которая, в соответствии инвестиционной программой ОАО «МРСК Северо-Запада» «Техническое перевооружение ПС 110 кВ №4 с заменой трансформаторов 2х25 на 2х40 МВА» запланирована в 2016 году.

Обеспечение потребителей электричеством будет производиться от двух проектируемых трансформаторных подстанций 2х1000 кВА, располагаемых в центре нагрузок.

Потребителями электроэнергии являются индивидуальная коттеджная застройка, общественные здания и наружное освещение.

По степени надежности электроснабжения объекты застройки относятся к потребителям II и III категории.

### Информатизация и связь

Для проектируемой территории в районе горы Горелой, севернее 301 микрорайона, в Первомайском административном округе города Мурманска принята 100 % телефонизация. Количество телефонных номеров – 147 номера (из них 21 на объект общественного назначения). На проектируемой территории для подключения зданий к телефонной сети предусматривается двухканальная телефонная канализация с волоконно-оптическими кабелями и оптическими распределительными шкафами для каждого из зданий.

Участок подключения линий связи к существующей цифровой АТС проектируемой территории расположен за границами проектирования. В соответствии с письмом ОАО «Ростелеком» Макрорегиональный филиал «Северо-Запад» Мурманский филиал от 14.05.2014 №0206/05/3367-14, проектом предусматривается два варианта подключения абонентов к сетям связи:

* от существующей АТС-252;
* от существующей АТС-257.

Выбор головной АТС необходимо провести на последующих стадиях проектирования.

Реализация решений проекта предусматривает проведение следующих мероприятий:

* строительство проектируемой телефонной канализации (в границах проектирования) – порядка 2660 м;
* определение порядка проведения линий связи к зданиям;
* прокладка кабеля к зданиям – по документации последующих этапов проектирования;
* обеспечение электроснабжения оборудования – по документации последующих этапов проектирования.

## Озеленение и благоустройство

Проектом планировки предусмотрено формирование системы зеленых насаждений.

Зеленые насаждения общего пользования, которые предназначены для повседневного отдыха вблизи жилья, включают озелененные спортивную площадку и две площадки для игр детей; ограниченного пользования, которые включают озеленение придомовых территорий и территории детского дошкольного учреждения; зеленые насаждения специального назначения включают посадки вдоль улиц.

## Охрана окружающей среды

Проектные предложения направлены на обеспечение экологической безопасности и создание благоприятной среды жизнедеятельности человека.

Оптимизация экологической обстановки при разработке документации по планировке территории достигается градостроительными методами за счет архитектурно-планировочной организации территории, её инженерного обустройства и благоустройства.

Проектные предложения разработаны с учетом зон с особыми условиями использования территории и установленных для них регламентов (санитарно-защитные зоны) и оценки санитарно-экологического состояния окружающей среды.

Территория проектирования с точки зрения обеспечения экологической безопасности является благоприятной для развития жилой застройки, т.к. удалена на достаточное расстояние от крупных источников негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека. Ближайшим источником негативного воздействия является железная дорога, расстояние от планируемой жилой застройки до санитарно-защитной зоны железной дороги составляет 65 м.

Размещение новых производственных предприятий в границах проектирования не предусматривается.

В проекте выполнен комплекс работ по обоснованию развития инженерной инфраструктуры. Планируемые объекты инженерной инфраструктуры, которые являются источниками негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека, расположены за границей территории проектирования, на значительном удалении от планируемой и существующей жилой застройки.

Проектом планировки предусмотрено формирование зеленых насаждений общего пользования (озелененные спортивные и детские площадки), ограниченного пользования (озеленение жилой застройки и территории детского дошкольного учреждения) и зеленых насаждений специального назначения вдоль автомобильных дорог и на территории СЗЗ.

Для обеспечения санитарных требований проектом предложена система мусороудаления для всех жилых зданий, размещенных в границах проектирования.

##  Технико-экономические показатели проекта планировки

| **№****п/п** | **Наименование показателей** | **Единица измерений** | **Величина показателей** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Современное состояние** | **Проектное предложение** |
| **I. Территория** |
| 1 | Территория жилого района в границах проектирования, в т.ч.: | га | 26,66 | 26,66 |
| 1.1. | Зоны индивидуальной жилой застройки | га | - | 17,40 |
| 1.2. | Зоны размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения | га | - | 0,19 |
| 1.3. | Зоны размещения объектов образования и воспитания | га | - | 0,47 |
| 1.4. | Зоны размещения объектов спортивного назначения | га | - | 0,80 |
| 1.5. | Зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры | га | - | 0,049 |
| 2 | Из общей площади микрорайона территории общего пользования, в т.ч.: | га/% | - | 0,66/2,40 |
| 2.1. | Улицы, дороги, проезды, площади; | га/% | - | 2,47/9,26 |
| 3. | Коэффициент застройки | % | - | 5,00 |
| 4. | Коэффициент плотности застройки | % | - | 9,90 |
| 5. | Плотность застройки жилой зоны | м2/га | - | 744 |
| **II. Население** |
| 1 | Численность населения, в т.ч.: | чел. | - | 670 |
| 1.1. | Население в жилом фонде нового строительства | чел. | - | 670 |
| 2 | Плотность населения | чел./га | - | 25,0 |
| **III. Жилищное строительство** |
| 1 | Жилищный фонд, в т.ч.: | тыс. м2 | - | 18,9 |
| 1.1. | Жилищный фонд нового строительства | тыс. м2/кол-во участков | - | 18,9/126 |
| 2 | Жилищная обеспеченность | м2/чел. | - | 28 |
| **IV. Культурно-бытовое обслуживание** |
| 1. | Детский сад | место | - | 110 |
| 2. | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | - | 1225 |
| 3. | Физкультурно-оздоровительный комплекс | объект | - | 1 |
| 4. | Магазины | м2 торговой площади | - | 70 |
| 5. | Предприятия общественного питания | посадочное место | - | 10 |
| 6. | Предприятия бытового обслуживания | рабочее место | - | 6 |
| **V. Транспортная инфраструктура** |
| 1 | Общая протяженность улично-дорожной сети | м | - | 3540,0 |
| 2 | Протяженность магистральной улицы районного значения (в границах проектирования) | м | - | 1250,0 |
| 3 | Протяженность жилых улиц | м | - | 2290 |
| 4 | Вместимость автостоянок | машино-мест | - | 21 |
| **VI. Водоснабжение** |
| 1. | Расходы воды на хоз-питьевые нужды | м3/сут | - | 344,62 |
| 2. | Среднесуточное водопотребление в индивидуальной застройке | л/сут. на чел. | - | 230 |
| 3. | Протяженность водопроводных сетей диаметром 110-160 мм: | км | - | 4,160 |
| 3.1 | В том числе за границами территории проектирования | км |  | 1,440 |
| **VII. Канализация** |
| 1. | Объемы хозяйственно-бытовых стоков | м3/сут | - | 288,47 |
| 2. | Протяженность канализационных сетей самотечных/напорных диаметром 160- 200 мм | км | - | 3515/2х0,130 |
| 3. | Среднегодовые объемы поверхностных сточных вод | м3 | - | 53801,9 |
| 4. | Производительность очистных сооружений поверхностного стока | л/с | - | 60 |
| 5. | Протяженность открытых лотков/ закрытых сетей дождевой канализации | км | - | 5,050/0,200 |
| **VIII. Теплоснабжение** |
| 1. | Обеспечение тепловой энергией предлагается осуществлять от теплогенераторов, работающих на электричестве |
| **IX. Газоснабжение** |
| 1. | Развитие системы газоснабжения природным сетевым газом не предусматривается |
| **X.Электроснабжение** |
| 1. | Потребность в электроэнергии всего, в т.ч.: | кВА | - | 2693,7 |
| 2. | Источники покрытия электронагрузок | кВА | - | ПС 110/6 кВ №4 |
| 3. | Протяженность КЛ-6 кВ | км | - | 1,7 |
| 4. | Протяженность ВЛ 6 кВ | км | - | 2,0 |
| 5. | Протяженность сети наружного освещения | км | - | 2,64 |
| 6. | Количество опор наружного освещения | шт. | - | 55 |
| **ХI. Связь** |
| 1. | Охват населения телефонизацией | % от населения | - | 100 |
| 2. | Протяженность сети | км | - | 2,66 |
| **ХII. Санитарная очистка и благоустройство территории** |
| 1. | Количество твердых бытовых отходов от жилищного фонда | м3/год | - | 2144 |
| 2. | Количество твердых бытовых отходов от объектов торговли | м3/год | - | 49 |
| 3. | Смет с усовершенствованных покрытий | м3/год | - | 207 |
| 4. | Контейнеры для сбора и временного хранения ТБО (объем 0,75 м3) | шт | - | 10 |
| **ХIII. Охрана окружающей среды** |
| 1. | Озеленение санитарно-защитных зон, зон минимальных расстояний | % | - | 60 |
| 2. | Уровень загрязнения атмосферного воздуха | ПДК | < 1 | < 1 |
| 3. | Уровень загрязнения почв | ПДК | < 1 | < 1 |
| 4. | Уровень шумового воздействия от автотранспорта | дБА | < 55 | < 55 |