

ОАО «НИИПГрадостроительства»

Научно-исследовательский и проектный институт

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

**Объект: муниципальное образование город Мурманск**

**Шифр: муниципальный контракт**

**№ 3 от 3.08.2013 г.**

**Проект планировки и проект межевания территории площадью 6,9 га, расположенной между ул. Лесной и ул. Судоремонтной в Первомайском административном округе города Мурманска**

**Основная часть проекта планировки**

**и проекта межевания территории**

**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 проекта планировки: Основная часть проекта планировки и проекта межевания территории
2. Графическая часть:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер листа | Наименование | Масштаб |
|  | **Проект планировки** |  |
|  | Основной чертеж | 1:1000 |
|  | **Проект межевания** |  |
|  | Чертеж межевания. Проектное предложение | 1:1000 |

**Содержание**

[1. Общие сведения о территории проектирования 3](#_Toc375737656)

[2. Архитектурно-планировочное решение 3](#_Toc375737657)

[3. Жилищный фонд 3](#_Toc375737658)

[4. Население 3](#_Toc375737659)

[5. Культурно-бытовое обслуживание 3](#_Toc375737660)

[6. Характеристика развития системы транспортного обслуживания 3](#_Toc375737661)

[7. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения 3](#_Toc375737662)

[7.1. Водоснабжение 3](#_Toc375737663)

[7.2. Хозяйственно-бытовая и дождевая канализация 3](#_Toc375737664)

[7.3. Теплоснабжение 3](#_Toc375737665)

[7.4. Газоснабжение 3](#_Toc375737666)

[7.5. Электроснабжение 3](#_Toc375737667)

[7.6. Информатизация и связь 3](#_Toc375737668)

[8. Озеленение и благоустройство 3](#_Toc375737669)

[9. Охрана окружающей среды 3](#_Toc375737670)

[10. Технико-экономические показатели проекта планировки 3](#_Toc375737671)

## Общие сведения о территории проектирования

Территория проектирования располагается в восточной части кадастрового квартала № 51:20:0001605 в Первомайском административном округе города Мурманска, в районе пос. Абрам-Мыс, между ул. Лесной и ул. Судоремонтной. Площадь планируемой территории (по обмерам) ориентировочно составляет 7,7 га.

Территория в основном является свободной 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 32 участка ИЖС площадью от 0,10 до 0,15 га;
* зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры предусмотрены для размещения следующих объектов:
* трансформаторной подстанции в восточной части территории проектирования;
* газовых емкостей в северо-восточной части территории проектирования;
* канализационной насосной станции в северо-восточной части;
* очистных сооружений ливневой канализации в северо-восточной части.
* рекреационная зона, предусмотренная для открытой спортивной площадки с детской игровой зоной, в северо-западной части планируемой территории;
* зоны сохраняемого природного ландшафта, включающие участки с уклоном более 20%.

Учитывая сложный характер рельефа и перспективы развития территории в северном и северо-западном направлении, предложена единая планировочная структура с трассировкой общей улично-дорожной сети для проектируемой и примыкающей к ней территории. Для лучшего транспортного обслуживания проектируемой территории и обеспечения требований пожарной безопасности организован второй выезд на ул. Судоремонтная через земельный участок с кадастровым номером 51:20:0001605:69, который предоставлен под индивидуальную жилую застройку.

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

## Жилищный фонд

На территории проектирования планируется разместить 32 земельных участка 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 4,8 тыс. м2 общей площади.

Площадь застройки территории проектирования на конец реализации проекта планировки составит 0,35 га. Коэффициент застройки будет равен 5,4 %.

## Население

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

Таким образом, численность населения в размещаемых на территории проектирования 32 индивидуальных жилых домах составит около 170 человек.

Показатель плотности населения проектируемой жилой зоны на конец реализации проекта планировки составит около 30 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, представленным по сокращенной номенклатуре, расположен в центре поселка Абрам-Мыс вдоль ул. Лесной и пер. Охотничьего. Перечень объектов обслуживания включает в себя среднюю общеобразовательную школу № 16, детский сад № 76, дом культуры «Маяк», магазины (около 400 м2 торг. площ.).

На территории проектирования планируется размещение открытой спортивной площадки с детской игровой зоной.

Остальные учреждения обслуживания, необходимые для обеспечения потребностей населения территории проектирования, расположены на территории поселка Абрам-Мыс вдоль ул. Лесная с соблюдением рекомендуемых нормативов градостроительного проектирования по емкости и радиусам доступности.

Ориентировочный строительный объем учреждений культурно-бытового обслуживания нового строительства составит около 0,2 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 г. Мурманска развитие получат все виды транспорта – морской, железнодорожный, автомобильный и воздушный.

***Улично-дорожная сеть***

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

Проектируемая улично-дорожная сеть (УДС) представлена жилыми улицами и проездами. Основные геометрические параметры УДС приняты в соответствии с нормативной документацией. Для жилых улиц ширина проезжей части составляет 6 метров. По обе стороны от проезжей части улиц предусматривается наличие тротуаров шириной по 1,5 метра. Радиус закругления на пересечения проезжих частей улично-дорожной сети принят 5 метров. Ширина проезжей части проездов составляет 5,5 метров. Покрытие улично-дорожной сети предлагается выполнить в асфальтобетонном исполнении.

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

Хранение индивидуального автотранспорта предлагается осуществлять на приусадебных участках.

Для обеспечения возросших нужд в пассажирских перевозках существующего маршрута общественного транспорта будет достаточно. Ближайшая остановка находится на расстоянии, не превышающем нормативного – 800 м.

## Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

### Водоснабжение

Централизованное водоснабжение проектируемой территории предусматривается осуществлять двумя вводами от существующих магистральных водопроводных сетей, проложенных по ул. Лесная и ул. Судоремонтная.

Подключение проектируемой водопроводной сети к водопроводу по ул. Лесная предусматривается в районе д.12 при условии реконструкции участка сети от резервуара чистой воды до точки подключения с увеличением диаметра.

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

Расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды составят 52,3 м3/сутки, при условии, что средний объем водопотребления на одного человека не превысит 180 л/сут.

Разводящие внутриквартальные сети водопровода предлагается выполнить из полиэтиленовых труб диаметром 110-160 мм, общей протяженностью - 1730 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.

Канализационные сети прокладываются самотечными, в сторону пониженной части бассейна канализования, где предусматривается строительство канализационной насосной станции (КНС). КНС размещается на северо-восточной окраине территории проектирования, рядом с проектируемыми очистными сооружениями дождевой канализации. Стоки от КНС под напором подаются до камеры гашения напора (КГН), которая будет размещена в районе ул. Лесная перед подключением к существующему канализационному коллектору диаметром 600 мм ГОУП «Мурманскводоканал».

Объемы хозяйственно-бытовых стоков от жилой застройки составят 38,6 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 - 930 м, напорных коллекторов - 2 нитки по 600 м.

Дождевая канализация

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

Территория проектирования представляет собой 2 бассейна канализования. Первый бассейн канализования включает в себя практически всю территорию проектирования (центральная, северная и восточная часть), второй бассейн канализования включает в себя юго-западную часть территории проектирования (частично ул. Нагорная, ул. Федора Литке и ул. Лесная).

Поверхностный сток с большей части территории проектирования (первый бассейн канализования) собирается открытой сетью дождевой канализации и отводится на проектируемые очистные сооружения дождевой канализации (ОСДК) производительностью 20 л/с, которые предусматривается разместить на северо-восточной окраине территории проектирования.

Выпуск очищенных дождевых стоков предусматривается в акваторию Кольского залива.

Небольшая часть дождевых стоков с юго-западной окраины проектируемого района собирается открытой сетью дождевой канализации к перекрестку ул. Лесная и ул. Федора Литке. Далее стоки по проектируемой открытой сети дождевой канализации по ул. Лесная (предусматривается реконструкция проезжей части ул. Лесная с обустройством лотков) будут поступать на проектируемые очистные сооружения дождевой канализации, размещаемые в 60 м к югу от перекрестка ул. Лесная и ул. Судоремонтная. Производительность ОСДК рассчитана на прием перспективных стоков с ул. Судоремонтная после ее реконструкции и обустройства на ней открытой сети дождевой канализации.

Выпуск очищенных дождевых стоков предусматривается в руч. Варяжский.

Протяженность открытых лотков для первого бассейна канализования составляет 897 м; для второго бассейна канализования – 957 м.

### Теплоснабжение

Обеспечение теплом проектируемой индивидуальной жилой застройки предлагается осуществлять децентрализовано от автономных теплогенераторов, работающих на газовом топливе, горячее водоснабжение осуществлять от газовых водонагревателей.

### Газоснабжение

Газоснабжение проектируемой территории предлагается осуществлять на привозном сжиженном углеводородном газе (СУГ). Для хранения СУГ предусматриваются две емкости объемом 20 тыс. литров. Объем емкостей позволит обеспечить двухнедельный запас СУГ. Емкости необходимо оборудовать испарительной установкой для дополнительного преобразования жидкой фазы СУГ в паровую. Прокладка газопроводов предусматривается подземная, с тупиковыми пофасадными наружными участками по дворовым участкам домов. Для газопроводов рекомендуется принять трубы стальные электросварные по ГОСТ 10704-91 из спокойной малоуглеродистой стали. При прокладке наружного газопровода диаметры вводов определить гидравлическими расчетами. Наименьший диаметр 50 мм.

Основные направления использования газа для проектируемой застройки:

* источники тепла (для отопления и горячего водоснабжения жилых зданий, предлагается установка двухконтурных котлов);
* хозяйственно-бытовые нужды населения (приготовление пищи, горячее водоснабжение от проточных водонагревателей).

### Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории, расположенной между ул. Лесной и ул. Судоремонтной в Первомайском административном округе г. Мурманска, будет осуществляться от проектируемой 2-х трансформаторной подстанции 35/0,4 кВ, запитанной двумя отпайками от ВЛ 35 кВ М41 и М42 с реконструкцией (заменой) отпаечных опор.

Также для электроснабжения проектируемой территории необходимо выполнить замену трансформатора 110/35/6 кВ Т-2 16 МВА на 25 МВА на ПС №8, что учтено в инвестиционной программе ОАО «МРСК Северо-Запада» и запланировано на 2015 г.

Потребителями электроэнергии проектируемой застройки являются жилые здания, КНС, ОСДК, наружное освещение.

По степени надежности электроснабжения потребители проектируемой жилой застройки относятся к потребителям II, III и частично I категории (противопожарные устройства, охранная сигнализация) надежности электроснабжения.

Для обеспечения электроэнергией потребителей проектируемой застройки потребуется:

* реконструкция ПС 8 (110/35/6 кВ) с заменой трансформатора Т-2 с 16 МВА на 25 МВА;
* строительство одной трансформаторной подстанции 35/0,4 кВ на два трансформатора мощностью 400 кВА каждый;
* монтаж ВЛ-35 кВ (0,6 км);
* реконструкция (замена) отпаечных опор.

### Информатизация и связь

Для проектируемой территории принята 100 % телефонизация. Количество телефонных номеров – 32 номера. Линии связи и информатизации решены с использованием медных и волоконно-оптических самонесущих кабелей по опорам, светильников уличного освещения. Участок подключения линий связи проектируемой территории (АТС) расположен за границами проектирования.

Проектом предусмотрено проведение следующих мероприятий:

* прокладка проектируемой сети связи – около 1500 м;
* определение порядка проведения линий связи к зданиям;
* обеспечение электроснабжения оборудования – по документации последующих этапов проектирования.

## Озеленение и благоустройство

Проектом планировки предусмотрено формирование зеленых насаждений ограниченного пользования и специального назначения.

Зеленые насаждения ограниченного пользования предназначены для повседневного отдыха вблизи жилья и включают озелененную площадку для детского отдыха в западной части территории проектирования и озеленение придомовых территорий.

Зеленые насаждения специального назначения включают посадки на улицах, которые предназначены для защиты зданий и пешеходов от шума, пыли, выхлопных газов, а также ветра и снеговых заносов.

## 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, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения) 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.

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, удалены от жилой застройки на расстояние, достаточное для установления санитарно-защитных зон.

Проектом предусмотрено формирование зеленых насаждений ограниченного пользования в жилой зоне (озеленение жилой застройки и детской игровой площадки) и зеленых насаждений специального назначения вдоль автомобильных дорог.

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 | 7,7 | 7,7 |
| 1.1. | Зоны индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками | га | - | 6,5 |
| 1.3. | Зоны инженерной и транспортной инфраструктур | га | - | 0,2 |
| 1.4. | Резервные территории | га | 7,7 | 1 |
| 2. | Из общей площади микрорайона территории общего пользования, в т.ч.: | га/% | - | 2,1/25 |
| 2.1. | Улицы, дороги, проезды, площади; | га/% | - | 2,1/25 |
| 3. | Коэффициент застройки | % | - | 5,7 |
| 4. | Коэффициент плотности застройки | % | - | 11,4 |
| 5. | Плотность застройки жилой зоны | м2/га | - | 855 |
| **II. Население** | | | | |
| 1. | Численность населения, в т.ч.: | чел. | - | 170 |
| 1.1. | Население в жилом фонде нового строительства | чел. | - | 170 |
| 2. | Плотность населения | чел./га | - | 30 |
| **III. Жилищное строительство** | | | | |
| 1. | Жилищный фонд, в т.ч.: | тыс.м2 | - | 4,8 |
| 1.1. | Жилищный фонд нового строительства | тыс.м2/  кол-во участков | - | 4,8/32 |
| 2. | Жилищная обеспеченность | м2/чел. | - | 28 |
| **IV. Культурно-бытовое обслуживание** | | | | |
| 1. | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | - | 410 |
| **V. Транспортная инфраструктура** | | | | |
| 1. | Протяжённость улично-дорожной сети, всего | км |  | 1550,0 |
| 1.1. | Жилые улицы | км |  | 1515,0 |
| 1.2. | Основные проезды | км |  | 35,0 |
| **VI. Водоснабжение** | | | | |
| 1. | Расходы воды на хоз-питьевые нужды | м3/сут | - | 52,3 |
| 2. | Среднесуточное водопотребление в индивидуальной застройке | л/сут. на чел. | - | 180 |
| 3. | Протяженность водопроводных сетей нового строительства | км | - | 1,730 |
| 4. | Протяженность водопроводных сетей, подлежащих реконструкции | км | - | 0,160 |
| **VII. Канализация** | | | | |
| 1. | Объемы хозяйственно-бытовых стоков | м3/сут | - | 38,6 |
| 2. | Протяженность канализационных сетей самотечных/напорных | км | - | 0,930/2х0,600 |
| **VIII. Дождевая канализация** | | | | |
| 1. | I бассейн канализования | | | |
| 1.1 | Среднегодовые объемы поверхностных сточных вод | м3/год | - | 13157.3 |
| 1.2. | Расход дождевых вод | л/с | - | 65.21 |
| 1.3. | Производительность очистных сооружений поверхностного стока | л/с | - | 18.13 |
| 1.4. | Протяженность открытых лотков | км | - | 0,897 |
| 2. | II бассейн канализования | | | |
| 2.1. | Среднегодовые объемы поверхностных сточных вод | м3/год | - | 10692.78 |
| 2.2. | Расход дождевых вод | л/с | - | 56.72 |
| 2.3. | Производительность очистных сооружений поверхностного стока | л/с | - | 15.75 |
| 2.4. | Протяженность открытых лотков | км | - | 0,957 |
| **IХ. Теплоснабжение** | | | | |
| 1. | Годовые расходы тепла от автономных теплоисточников | МВт/год | - | 0,96 |
| **X. Газоснабжение** | | | | |
| 1. | Часовые расходы газа объектов индивидуальной застройки | м3 | - | 39,84 |
| 2. | Двухнедельный запас газа на обеспечение нужд объектов индивидуальной застройки | тыс.м3 | - | 11765,21 |
| 3. | Протяженность сетей | км | - | 0,95 |
| **XI.Электроснабжение** | | | | |
| 1. | Электропотребление | квА | - | 244 |
| 2. | Протяженность проектируемых сетей 35 кВ | км | - | 0,6 |
| 3. | Протяженность сетей наружного освещения | км | - | 1,25 |
| **ХII. Связь** | | | | |
| 1. | Охват населения телефонизацией | % от населения | - | 100 |
| 2. | Протяженность сетей | км | - | 1,36 |
| **ХIII. Санитарная очистка и благоустройство территории** | | | | |
| 1. | Количество твердых бытовых отходов | м3/год | - | 544 |
| 2. | Смет с усовершенствованных покрытий | м3/год | - | 83,5 |
| **ХIV. Охрана окружающей среды** | | | | |
| 1. | Уровень загрязнения атмосферного воздуха | ПДК | < 1 | < 1 |
| 2. | Уровень загрязнения почв | ПДК | < 1 | < 1 |
| 3. | Уровень шумового воздействия от автотранспорта | дБА | < 75 | < 75 |