



Администрация города Пензы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27.08.2014 № 1004

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Новоселов - проектируемой автодорогой вдоль проектируемой застройки - ручьем и прудом вдоль С/Т «Заря»

На основании ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 31 Устава города Пензы, Генерального плана города Пензы, утвержденного решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 № 916-44/4, Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 № 229-13/5, постановления администрации города Пензы от 07.05.2013 № 456/3 «О подготовке проекта планировки территории, ограниченной ул. Новоселов - проектируемой автодорогой вдоль проектируемой застройки - ручьем и прудом вдоль С/Т «Заря», постановления администрации города Пензы от 24.07.2013 № 800/1 «О внесении изменений в постановление администрации города Пензы от 07.05.2013 года № 456/3 «О подготовке проекта планировки территории, ограниченной ул. Новоселов - проектируемой автодорогой вдоль проектируемой застройки - ручьем и прудом вдоль С/Т «Заря», протокола публичных слушаний от 14.04.2014, заключения по итогам публичных слушаний от 14.04.2014, опубликованного в газете «Муниципальные ведомости. Пенза» № 19 (132) от 18.04.2014, в целях обеспечения эффективного и рационального использования земель, на которые распространяются полномочия органов местного самоуправления города Пензы по их управлению,

Администрация города Пензы постановляет:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Новоселов - проектируемой автодорогой вдоль проектируемой застройки - ручьем и прудом вдоль С/Т «Заря» (прилагается).
2. Информационно-аналитическому отделу администрации города Пензы в течение 7 дней с даты выхода настоящего постановления опубликовать проект планировки и проект межевания территории,

ограниченной ул. Новоселов - проектируемой автодорогой вдоль проектируемой застройки - ручьем и прудом вдоль С/Т «Заря» в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации города Пензы в сети «Интернет».

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Управление подготовки документов по земельным и градостроительным вопросам администрации города Пензы, Управление архитектуры и градостроительства администрации города Пензы, информационно-аналитический отдел администрации города Пензы.

Глава администрации города

Ю.И. Кривов

УТВЕРЖДЕНЫ
 постановлением администрации города
 от « 24 » 08 2014 г.
 № 1004

«Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Новоселов – проектируемой автодорогой вдоль проектируемой застройки – ручьем и прудом вдоль С/Т «Заря».

(чертеж межевания территории, чертеж границ зон планируемого размещения объектов местного значения, чертеж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения).

Количество листов: 10 л.

Положение
 о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения на территории ограниченной ул. Новоселов – проектируемой автодорогой вдоль проектируемой застройки – ручьем и прудом вдоль С/Т «Заря»

1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города

Территория проектирования находится в северо-западной части города Пензы и ограничена улицей Новоселов – проектируемой автодорогой вдоль проектируемой застройки – ручьем и прудом вдоль С/Т «Заря». Общая площадь в границах проектирования составляет 112,69 га.

2. Параметры застройки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Площадь территории в границах проектирования		га	112,69
1	Территория квартала:	га	80,08
1.1	для размещения отдельно стоящих индивидуальных жилых домов	га	33,07
1.2	для размещения блокированных жилых домов	га	13,84
1.3	для размещения торгово-развлекательного центра	га	4,05
1.4	для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса	га	2,86
1.5	для размещения школы общеобразовательной	га	3,18
1.6	для размещения детского сада на 400 мест	га	1,7
1.7	для размещения поликлиники	га	0,77
1.8	для размещения часовни	га	0,17
1.9	для размещения КБО	га	0,1
1.10	для размещения магазина	га	0,109
1.11	для отделения связи	га	0,1
1.12	для размещения аптеки/молочной кухни	га	0,1
1.13	для размещения пункта полиции	га	0,1
1.15	для размещения управляющей компании	га	0,1
1.16	для размещения магазина	га	0,06
1.17	для размещения объектов инженерной инфраструктуры + (площадок для сбора мусора)	га	0,96
1.18	для размещения транспортной	га	32,6

	инфраструктуры		
2	Территория общего пользования	га	50,42
3	Плотность застройки	кв.м общей площади/г а	1530
4	Площадь застройки	кв.м	136660
5	Коэффициент плотности застройки	%	12
6	Коэффициент озеленения	%	15,8

3. Характеристика планируемого развития территории

В границах проектирования планируется разместить:

- 522 отдельно стоящих индивидуальных домов коттеджного типа общей площадью – 88740 м²;
- 134 блокированных жилых домов общей площадью – 83680 м².

4. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания

В границах проектирования планируется строительство:

- торгово-развлекательного центра общей площадью – 9520 м²;
- физкультурно-оздоровительного комплекса – 4900 м²;
- общеобразовательной школы – 9300 м²;
- детского сада – 3900 м²;
- поликлиники (детская/взрослая) – 2100 м²;
- часовни – 200 м²;
- ряда объектов обслуживания местного значения (КБО, магазин, кафе, пункт полиции, аптека/молочная кухня, здание для управляющей компании, отделение связи) общей площадью – 4700 м².

5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Проектируемая территория размещается в северо-западной части города. Проектные предложения по организации улично-дорожной сети увязаны с решениями Генерального плана города Пензы.

В соответствии с Генеральным планом города территория проектирования расположена в пределах планируемых автодорог:

- с севера: дорога районного значения транспортно-пешеходная;
- с юга: магистральная дорога общегородского значения с регулируемым движением.

Проектом предлагается строительство дорог местного значения – улицы в жилой застройке, и проездов. В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Пензы, утвержденных постановлением администрации города Пензы №207 от 28.18.2014г., ширина

дорог в красных линиях улиц в жилой застройке принята – 20 м, проездов – 10 м.

Строительство проездов для осуществления подъезда к жилым и общественным зданиям. Параметры:

- ширина проезжей части - 7 м.
- ширина тротуаров – 1 м.

6. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения территории

6.1 Водоснабжение

Мероприятия по водоснабжению

В соответствии с техническими условиями ООО «Горводоканал» от 04.04.2014г. № 05-3337, водоснабжение малоэтажной жилой застройки с объектами социально-бытового назначения в районе совхоза «Заря» возможно выполнить после выполнения следующих мероприятий:

- 1) строительство 2-й нитки водопровода Д-280 мм от ведомственного водопровода 2Д-280 мм, идущего на автосалон, до повысительной НСВ, расположенной в районе мкр. «Заря-1», «Заря-2»;
- 2) реконструкция повысительной НСВ, расположенной в районе мкр. «Заря-1», «Заря-2», с целью увеличения пропускной способности с учетом существующей и запрашиваемой нагрузки, и ввода ее в эксплуатацию.

Водопроводные сети прокладываются по межнаселенной территории и планируемой улично-дорожной сети.

Водопроводная сеть проектируется кольцевой из труб «ПНД» тип «Т» диаметром 110-220 мм с расстановкой водопроводных колодцев из сборных железобетонных элементов и размещением в них водозапорной арматуры и пожарных гидрантов.

Согласно СП 30.13330.2012 "СНиП 2.04.01-85*". Внутренний водопровод и канализация зданий" необходимо выполнить установку счетчика воды на вводе в каждое здание.

На последующих стадиях проектирования необходимо проведение гидравлического расчета и подбора труб необходимого диаметра.

На водопроводной сети должны быть установлены пожарные гидранты на расстоянии не более 100 метров друг от друга, а также световые указатели к пожарным гидрантам. Пожарные гидранты располагаются вдоль внутриплощадочных проездов на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части и не менее 5 м от стен зданий. Тушение пожара производится минимум из двух точек.

6.2 Канализация

Хозяйственно-бытовая канализация:

На первую очередь строительства предусматривается локальная хозяйственно-бытовая канализация (выгреба) располагаемые у каждого конкретного потребителя.

На перспективу хозяйственно-бытовые стоки собираются с рассматриваемой территории посредством проектируемых внутриквартальных сетей хозяйственно-бытовой канализации. Сброс сточных вод предусмотрен в ближайший существующий коллектор городской хозяйственно-бытовой канализации, далее стоки направляются на городские очистные сооружения.

Согласно технических условий ООО «Горводоканал» №05-3337 от 04.04.2014г. водоотведение застройки возможно выполнить по двум вариантам:

- строительство сетей водоотведения от микрорайонов (совхоз «Заря», «Заря-1», «Заря-2»), местной насосной станции перекачки с двумя нитками напорного коллектора, с подключением к напорному водоводу 2Д-1000мм от НСК №4, идущих на очистные сооружения канализации;

- строительство сетей водоотведения в ведомственную самотечную канализационную сеть Д-800 мм, идущую от площадки застройки микрорайонов №6, 7 3-ей очереди строительства жилого района Арбеково.

Ливневая канализация:

На первую очередь строительства отвод ливневых вод с территории проектируемой застройки предусмотрен методом вертикальной планировки.

После освоения территории отведенной под блокированную жилую застройку предусматривается строительство сетей ливневой канализации, отводящих поверхностные стоки на проектируемые очистные сооружения, планируемые к размещению севернее застройки.

6.3 Теплоснабжение

Обеспечение тепловой энергией потребителей планируемой усадебной застройки в границах проектирования, предусмотрено индивидуальное (индивидуальные системы отопления в каждом коттедже, с использованием природного газа в качестве топлива).

Обеспечение тепловой энергией потребителей планируемой общественно-деловой застройки предусмотрено от автономных газовых котельных на газовом топливе.

6.4 Газоснабжение

Направление использования газа - в жилых домах для пищеприготовления, ГВС и выработки тепла индивидуальными источниками.

Расчетный объем газоснабжения составляет 6022 м³/ч.

В соответствии с техническими условиями ОАО «Метан» №217/1 от 02.04.2014 г. строительство внутриквартальных сетей газоснабжения в микрорайоне малоэтажной застройки с объектами социально-бытового назначения возможно выполнить от газопровода высокого давления Д-225 мм.

На рассматриваемой территории планируется строительство необходимого количества ГРПШ среднего давления, а также прокладка газопровода среднего давления к ним. В ГРПШ газ редуцируется до параметров

низкого давления и подается потребителям газопроводами низкого давления, прокладываемым по планируемыми улицам и проездам.

Все проектируемые газопроводы прокладываются подземным способом, материал труб - полиэтилен.

6.5 Электроснабжение

Электроснабжение потребителей проектируемой застройки предусматривается от проектируемой КЛ 10 кВ, проложенной западнее территории проектирования (точка подключения к существующим сетям электроснабжения определяется после заключения договора на технологическое присоединение и получения индивидуальных технических условий на электроснабжение проектируемых потребителей по адресу г. Пенза, ул. Московская, 82в ЗАО «Пензенская горэлектросеть»). От точки подключения прокладывается кабельная линия 10 кВ до проектируемой проходной ТП 10/0,4 кВ.

В микрорайоне малоэтажной жилой застройки планируется строительство 7-ми трансформаторных подстанций с запиткой от распределительных сетей ПС 110/10 кВ «Юбилейная».

По степени надежности внешнего электроснабжения, проектируемые объекты в основном являются потребителями 2 и 3 категории по ПУЭ, кроме следующих токоприемников, которые находятся в проектируемых комплексах и отнесены к потребителям I категории:

- в жилых и общественно-деловых застройках: противопожарные устройства, охранная сигнализация.

На последующих стадиях проектирования уточняется объем потребителей I категории и схема обеспечения надежности электроснабжения для данных потребителей: третий независимый источник электроснабжения, устройство АВР непосредственно у токоприемника.

Уличное освещение: электроснабжение установок наружного освещения осуществляется от той же проектируемой ТП 10/0,4 кВ, предназначенной для питания сети общего пользования.

6.6 Радиофикация

Радиотрансляция застройки должна обеспечивать 3-программное радиовещание во всех входящих в застройку зданиях и сооружениях. Потребное количество радиоточек городской радиотрансляционной сети в жилом секторе определено по количеству домов и блок-секций, из расчета на один коттедж и на одну блок-секцию одна радиоточка.

7. Мероприятия по снижению воздействия на окружающую природную среду

1. Воздушная среда

В качестве основного мероприятия для защиты воздушной среды в зоне размещения застройки предусматривается озеленение.

Все источники вредного воздействия на окружающую среду предусмотрено разместить вне жилой застройки на расстоянии, соответствующем санитарно-гигиеническим требованиям.

2. Шумовое воздействие

Проектом предусмотрено размещение парковок для легкового автотранспорта с соблюдением нормативных санитарных расстояний от жилых зданий и объектов коммунально-бытового обслуживания.

3. Охрана почв и подземных вод

Для очистки поверхностного стока с территории асфальтированных покрытий уличных проездов и парковок применяются локальные очистные сооружения.

8. Мероприятия по инженерной подготовке и вертикальной планировке территории

Для проектирования схемы инженерной подготовки и вертикальной планировки территории исходными материалами послужили:

- топографическая съемка в масштабе 1:500.

Инженерная подготовка территории предполагает комплекс мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительного использования, созданию благоприятных условий для труда, быта и отдыха населения.

В соответствии с инженерно-геологическими условиями и архитектурно-планировочным решением намечаются следующие мероприятия:

- подготовка территорий под застройку – вертикальная планировка;
- организация и очистка поверхностного стока дождевых и талых вод;
- благоустройство застраиваемых территорий.

Вертикальная планировка

Основная цель вертикальной планировки заключается в создании поверхностей, удовлетворяющих требованиям многоэтажной застройки и инженерного благоустройства территорий. Кроме того, вертикальная планировка территории призвана создать благоприятные условия для размещения зданий и сооружений, прокладку улиц, проездов, подземных инженерных коммуникаций и пр.

При составлении схемы вертикальной планировки и инженерной подготовки территории решены следующие задачи:

- созданы уклоны, обеспечивающие отвод поверхностных вод с территорий жилых образований на улицы и далее в городскую подземную сеть;
- обеспечены уклоны, создающие оптимальные условия для движения транспорта и пешеходов;
- рассмотрены вопросы приспособления рельефа под застройку и прокладку инженерных коммуникаций.

Продольные уклоны по осям проезжих частей улиц приняты от 0,002 до 0,042. При сопряжении продольных уклонов в соответствии с СП 34.13330.2012 "СНиП 2.05.02-85". Автомобильные дороги" вписываются продольные кривые.

Проектом не предусмотрено решение вертикальной планировки по зонам жилой застройки, прилегающим к красным линиям. Вертикальная

планировка данных территорий будет разработана на следующих стадиях проектирования с привязкой к проектным отметкам, заданным по осям улиц и дорог и являющимся директивными.

9. Мероприятия по организации санитарной очистки

1. Сбор отходов производится в контейнеры для отходов, установленные на заранее определенных и оборудованных контейнерных площадках, а из них - в специальный автотранспорт, работающий по установленному графику. Проектом предлагается установить ряд контейнерных площадок.

2. Площадки для размещения контейнеров должны иметь асфальтовое или бетонное покрытие и быть изолированными от окружающей среды ограждением из кирпича или металлической сетки. Расположение площадок и расстановка контейнеров исключают необходимость сложного маневрирования мусоровозов и соответствуют условиям погрузочно-разгрузочных работ.

3. Площадки располагаются на расстоянии не менее 10 м от границ участков жилых зданий и детских площадок и других мест постоянного пребывания людей.

10. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

1. Противопожарные расстояния между жилыми строениями приняты в соответствии с требованиями Федерального закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (принят ГД ФС РФ 04.07.2008).

2. Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым водопроводом.

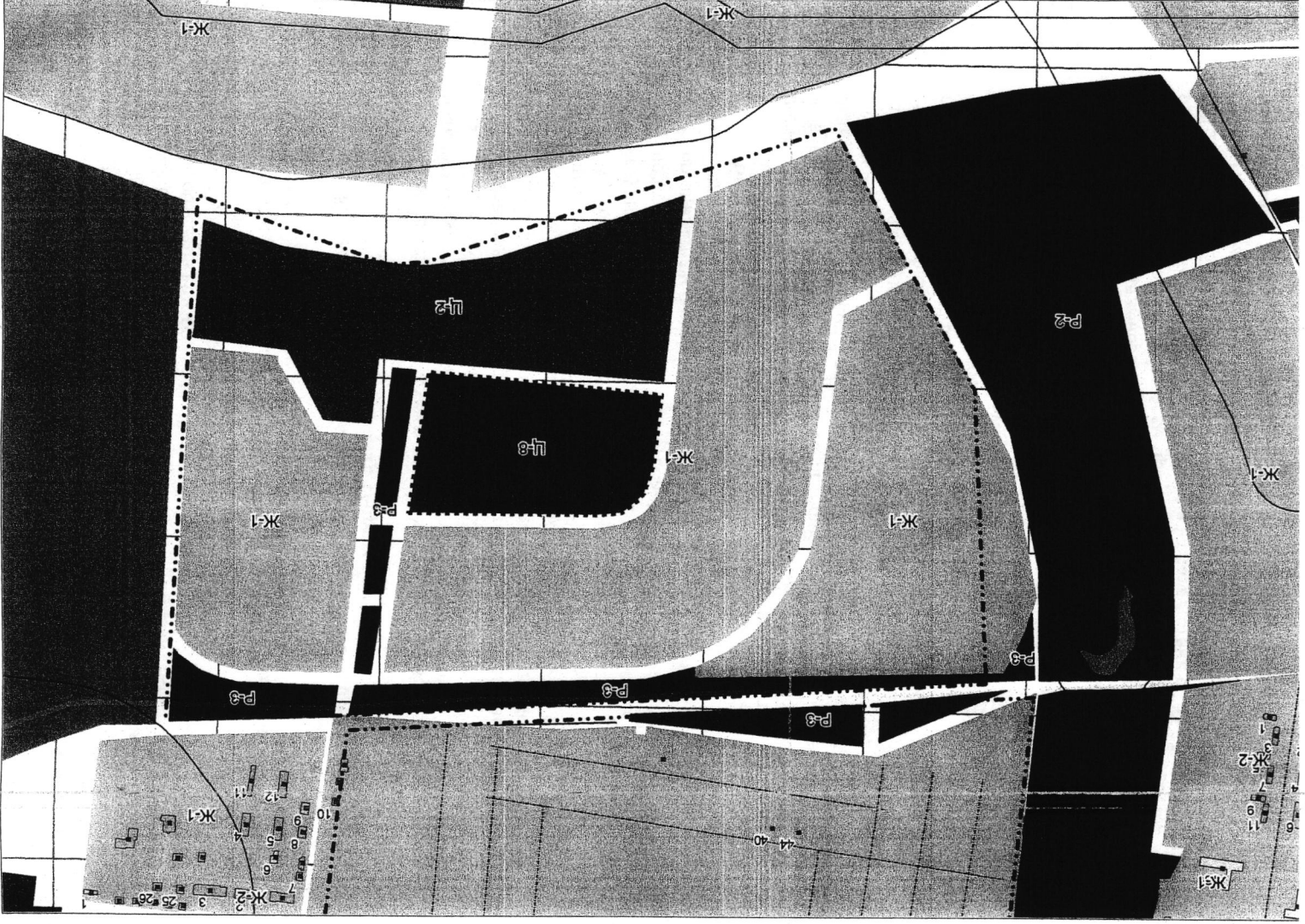
3. Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

4. Тупиковые проезды заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером 15 x 15 метров. Максимальная протяженность тупикового проезда не превышает 150 метров.

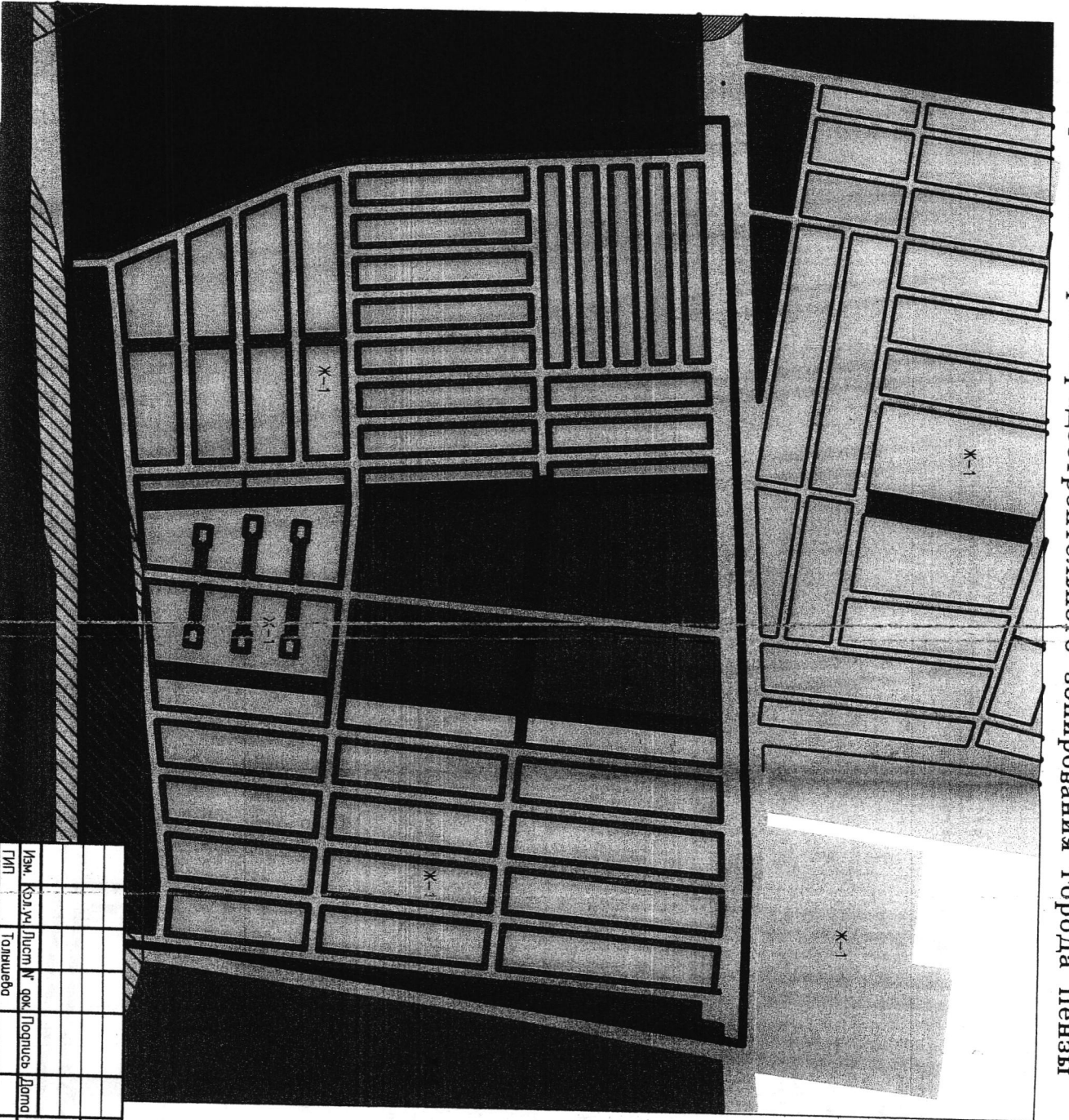
5. Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) обеспечивает подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

6. Подъезд пожарных автомобилей проектом обеспечен.

7. Ширина проездов для пожарной техники составляет 7 метров.



Фрагмент карты градостроительного зонирования города Пензы



Условные обозначения

Территориальные зоны

Общественно-деловые и коммерческие зоны

Обслуживания и легкой активности местного значения

Спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Жилые зоны

Малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа

Коллективных садов

Природно-рекреационные зоны

Городской рекреации

Открытых пространств

Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры

Объектов инженерной инфраструктуры

Объектов автомобильного транспорта

Границы

Территории проектирования

Зоны с особыми условиями использования территории

Водоохранной зоны

Красные линии

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

Изм.	Кол.м.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ТИП	Голышева				
ГАП	Шолохова				
Исполнил	Паламкин				

Конспект N 41 от 01.10.13 г.

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Нобелевской - проектируемой автомобильной дорогой проектируемой застройки - ручьем и прудом вдоль С/Т "Зоря"

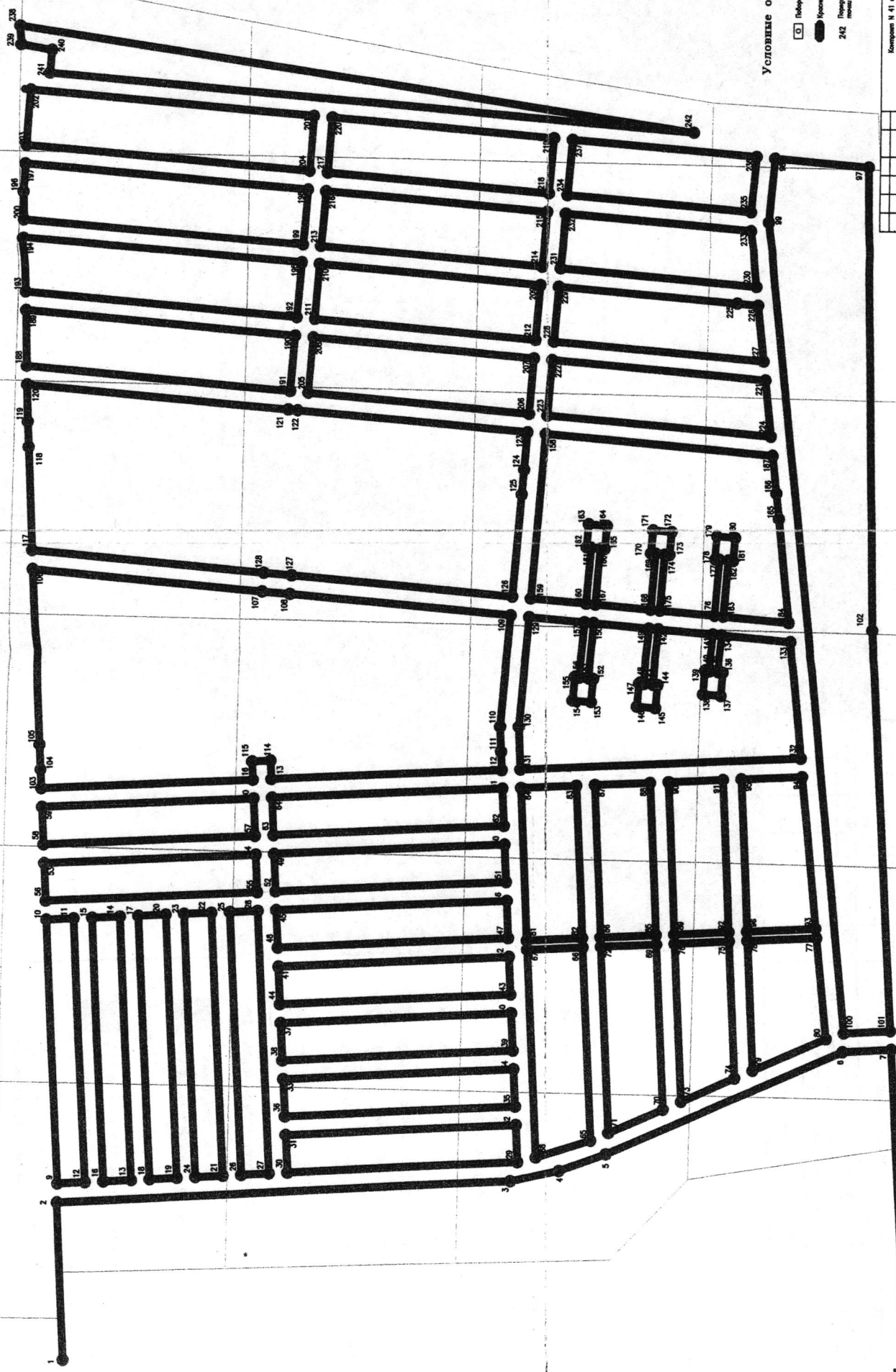
Обоснование проекта планировки территории

Страница	Лист	Листов
ПТТ	11	12

Предложение по уточнению территориальных зон в карте градостроительного зонирования города Пензы

ООО "Вектор УИ.А"

Чертеж красных линий

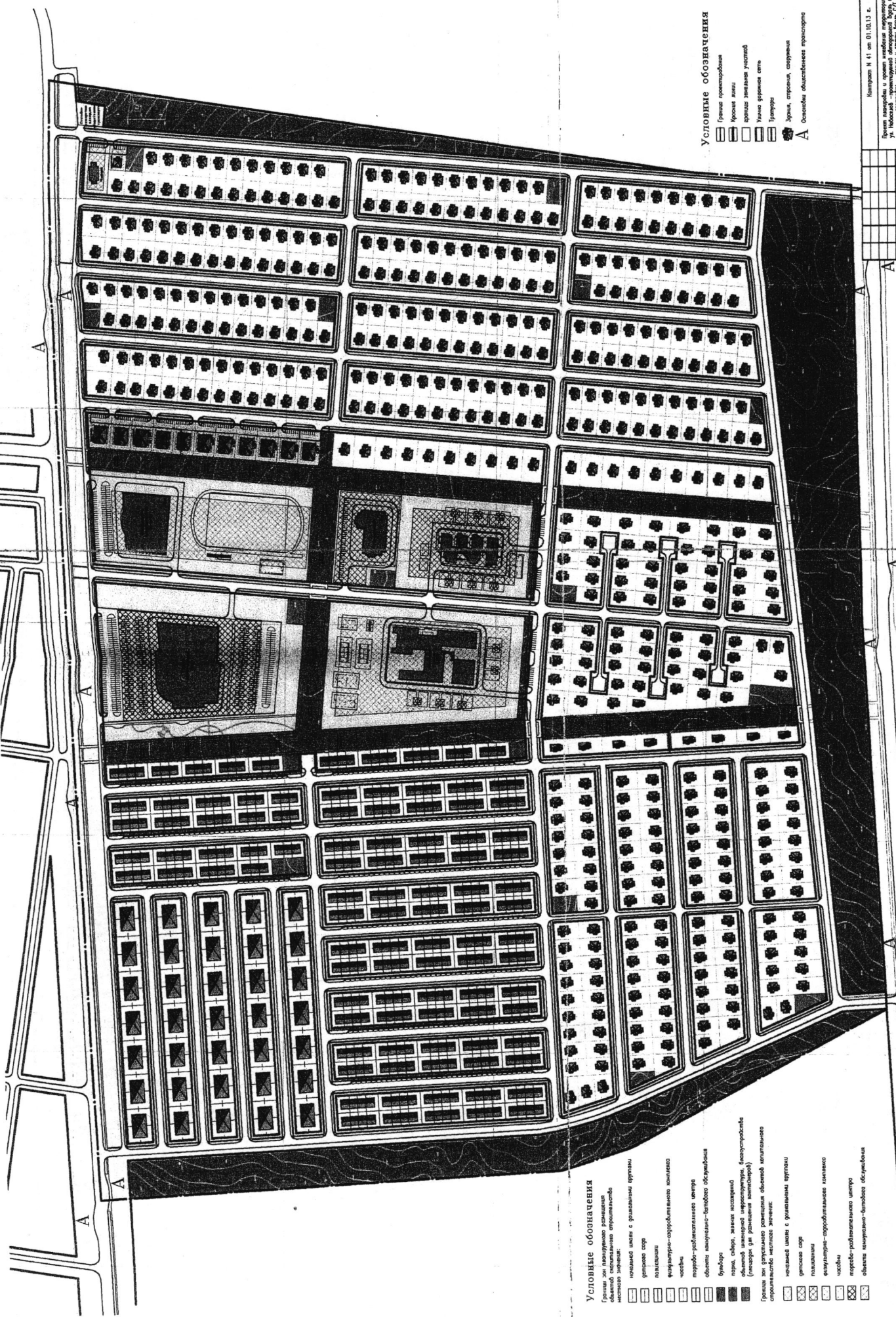


Условные обозначения

- Подчеркнутая линия
- Красная линия
- 242 Пограничный номер застройки
- Питт Полицейский участок

Контур № 41 от 01.10.13 г.				
Проект застройки и плана земель территории, расположенной по адресу: "Краснодарский край, город Краснодар, микрорайон - район в границах ОУ "Сити"				
№ п/п	Имя (Фамилия) И.О. Ф.И.О.	Должность	Подпись	Дата
1	Иванов	Инженер		
2	Петров	Инженер		
3	Сидоров	Инженер		
4	Колесников	Инженер		
Проект застройки территории		Составитель	И.И.И.	1
Общая часть		Проверил	К.К.К.	4
Чертёж красных линий		Исполнитель	В.В.В.	
ООО "Вектор КС"				

Чертёж границ зон планируемого размещения объектов местного значения



Условные обозначения

- Граница проектируемого
- Местные улицы
- Проектируемые проезды и проезды земельных участков
- Улицы, проезды, тротуары
- Дорожки, тротуары, сооружения
- Объекты, обеспечивающие проектируемые

Условные обозначения

- Граница зон планируемого размещения объектов местного значения
- Местные улицы
- Проектируемые проезды и проезды земельных участков
- Улицы, проезды, тротуары
- Дорожки, тротуары, сооружения
- Объекты, обеспечивающие проектируемые

Комплекс № 41 от 01.10.13 г.

Проект планировки и описания земельных участков, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Сосновое", ул. Истринская, д. 10/11 (далее - "Земельный участок")

Проект планировки и описания земельных участков, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. "Сосновое", ул. Истринская, д. 10/11 (далее - "Земельный участок")

Чертеж границ зон планируемого размещения объектов местного значения

ООО "Витерс ЮГ"

№ п/п	Имя	Категория	Подпись	Дата
1	Иванов	Инженер		
2	Петров	Инженер		
3	Сидоров	Инженер		
4	Смирнов	Инженер		