

ИП КРУПИН ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ

СИБИРСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ Г. НОВОСИБИРСК
р/сч. 40802810844050096912 БИК 045004641 ИНН 540862907492

Россия, 630082, Новосибирская область,
г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, д. 252, оф.3

УТВЕРЖДЕНО

от «__» _____ 20__ г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

жилого микрорайона по адресу: Новосибирская область, Мошковский район,
рп Мошково, ул. Западная
Том 1
Основная часть
проекта планировки территории

Положение о характеристиках планируемого развития территории
Положение об очередности планируемого развития территории

Заказчик: Администрация рабочего поселка Мошково Мошковского района
Новосибирской области

Исполнитель: ИП «Крупин Д. С.»

Руководитель



ин Д. С.

г. Новосибирск, 2021

Состав исполнителей

№№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	Генш Елена Евгеньевна	Архитектор - градостроитель	
2	Крупин Дмитрий Сергеевич	Кадастровый инженер	
3	Сарычева Ольга Борисовна	Архитектор - градостроитель	

Состав документации по планировке территории

№ п/п	Наименование документа	Примечание
1	2	3
1	Том 1. Основная часть проекта планировки. Положения о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	
2	Том 2. Основная часть проекта планировки. Графическая часть:	
2.1	Чертеж планировки территории	М 1:8 000
3	Том 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	
4	Том 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть:	
4.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:20 000
4.2	Схема границ территорий объектов культурного наследия	Схема не подготавливается. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия (письмо администрации рабочего поселка Мошково Новосибирской области от 08.02.2021 № 152)
4.3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично – дорожной сети	М 1:2 500
4.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2 500
4.5	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	М 1:2 500
4.6	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам	М 1:2 500

	общего пользования и их береговым полосам.	
4.7	Варианты планировочных и (или) объемно – пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	Схема не подготавливается, в связи с существующей и сложившейся застройкой территории
5	Том 5. Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть.	
6	Том 6. Основная часть проекта межевания территории. Чертежи межевания территории:	
6.1	Чертеж проекта межевания территории	М 1:2 500
7	Том 7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
7.1	Чертеж границ существующих земельных участков; Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий; Чертеж местоположение существующих объектов капитального строительства;	М 1:2 500
7.2	Чертеж границ особо охраняемых природных территорий; Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.	Схема не подготавливается. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки отсутствуют особо охраняемые природные территории (письмо министерства природных ресурсов и экологии Новосибирской области от 02.03.2021 № 1666-14/37) Схема не подготавливается. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки отсутствуют объекты культурного наследия (письмо администрации рабочего поселка Мошково Новосибирской области от 08.02.2021 № 152) Схема не подготавливается так как территория проектирования расположена на землях населенных пунктов р.п. Мошково Мошковского района Новосибирской области.

Содержание

Состав документации по планировке территории.....	3
I. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	6
1. Общие положения.....	6
2. Характеристики планируемого развития территории, в том числе.....	6
2.1. Характеристика планируемого развития территории.....	6
2.2. Плотность и параметры застройки территории.....	7
3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	9
4. Размещение объектов федерального значения.....	10
5. Размещение объектов регионального значения.....	10
6. Размещение объектов местного значения.....	10
7. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры.....	11
8. Характеристики объектов инженерной инфраструктуры.....	11
8.1. Система ливневой канализации.....	11
8.2. Система водоснабжения.....	11
8.3. Система канализации.....	11
8.4. Система теплоснабжения.....	12
8.5. Система электроснабжения.....	12
9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.....	12
10. Реализация проекта планировки территории.....	13
II. Положение об очередности планируемого развития территории.....	13
2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	13
2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.....	13

I. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Проект планировки территории подготовлен в целях определения границ зон размещения существующих объектов капитального строительства расположенных по ул. Западная р.п. Мошково Мошковского района Новосибирской области (далее – планируемая территория).

Площадь планируемой территории – 19,03 га.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с положениями Генерального плана р.п Мошково Мошковского района Новосибирской области, Местными нормативами градостроительного проектирования р.п Мошково Мошковского района Новосибирской области, Правилами землепользования и застройки р.п Мошково Мошковского района Новосибирской области.

2. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

2.1. Характеристика планируемого развития территории

Проектом планировки не предусматривается установление красных линий.

На планируемой территории сложившиеся существующая застройка из многоквартирных домов:

- ул. Западная, 1
- ул. Западная, 2
- ул. Западная, 3
- ул. Западная, 4
- ул. Западная, 6
- ул. Западная, 7
- ул. Западная, 8
- ул. Западная, 9
- ул. Западная, 10
- ул. Западная, 11
- ул. Западная, 12
- ул. Западная, 13

а также:

МКОУ СОШ "Мошковский центр образования" на 560 мест

МКОУ СОШ "Мошковский ЦО" структурное подразделение детский сад «Ромашка» на 112 мест

Планируемая территория расположена в следующих существующих границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона садоводства и дачного хозяйства;
- зона размещения военных объектов;
- зона объектов инженерной инфраструктуры.

Баланс планируемого использования территории представлен в таблице 1.

Таблица № 1

Баланс планируемого использования территории

№ п/п	Показатель	Площадь, кв.м.	Процент от общей площади планируемой территории
1	2	3	4
1	Площадь планируемой территории, в том числе:	190 278,67	100,00
1.1	Зона спец назначения		
1.1.1	С-2	177 534,11	93,00
1.2	Жилые зоны		
1.2.1	Ж-3	1 832,73	1
1.3	Зона сельскохозяйственного назначения		
1.3.1	Сх-1	9 665,20	5
1.4	зона объектов транспортной инфраструктуры		
1.4.1	ИТ-4	1 246,63	1

2.2. Плотность и параметры застройки территории

Зона размещения военных объектов (С-2)

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Новосибирской области по согласованию с органами местного самоуправления р.п. Мошково в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для застройки индивидуальными жилыми домами. При этом в застройке в пределах указанной зоны могут размещаться отдельные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, а также необходимые объекты инженерной и транспортной инфраструктур.

Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4)

Зона включает в себя участки территорий поселения, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Зона садоводства и огородничества (СХ-1)

Зона включает в себя участки территории поселения, предназначенные для садоводства и огородничества, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания.

Параметры застройки территории для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

№ п/п	Наименование элемента планировочной структуры	Наименование территории в границах элемента планировочной структуры	Размер земельного участка, кв. м.	Минимальные отступы от границ земельных участков, м	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений
1	2	3	4	5	6
1.	Часть территориальной зоны С-2- зона размещения военных объектов	Границы зон планируемого размещения существующих объектов капитального строительства - МЖД	8 811,00	3	9 этажа
2.	Часть территориальной зоны Ж-3- Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Границы зон планируемого размещения существующих объектов капитального строительства - МЖД	1 832,73	1	12 м
3.	Часть территориальной зоны ИТ-4 - Зона объектов инженерной инфраструктуры	Границы зон планируемого размещения существующих объектов капитального строительства - МЖД	1 246,63	3	2 этажа
4.	Часть территориальной зоны СХ-1 - Зона садоводства и огородничества	Границы зон планируемого размещения существующих объектов капитального строительства - МЖД	9 665,2	1	3 этажа

Плотность застройки территории для среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

№ п/п	Показатели территории для проектируемого ОКС - МЖД	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь земельного участка, кв.м	Минимальный процент застройки, %	Максимальный процент застройки, %
1	2	3	4	5	6
1	С-2				
1.1	Нормативные	1000	2 600 000	-	60
1.2	Земельный участок, кв.м	177 534,11		-	-
1.3	Существующая застройка	15429,52		9	
2	Ж-3				
2.1	Нормативные	10	-		50
2.2	Земельный участок, кв.м	1832,73			
2.3	Существующая застройка	-		-	
3	ИТ-4				
3.1	Нормативные	10		-	70
3.2	Земельный участок, кв.м	1 246,63		-	
3.3	Существующая застройка	-		-	
4	СХ - 1				
4.1	Нормативные	10	-	-	-
4.2	Земельный участок, кв.м	9 655,20		-	
4.3	Существующая застройка	-		-	

3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

На планируемой территории сложившиеся существующая застройка из многоквартирных домов:

- ул. Западная, 1
 - ул. Западная, 2
 - ул. Западная, 3
 - ул. Западная, 4
 - ул. Западная, 6
 - ул. Западная, 7
 - ул. Западная, 8
 - ул. Западная, 9
 - ул. Западная, 10
 - ул. Западная, 11
 - ул. Западная, 12
 - ул. Западная, 13
- а также:

МКОУ СОШ "Мошковский центр образования" на 560 мест
 МКОУ СОШ "Мошковский ЦО" структурное подразделение детский сад
 «Ромашка» на 112 мест

Таблица № 4

Технико-экономические показатели существующий объектов капитального
 строительства ул. Западная

№ п/п	Номер ОКС	Инвентарный номер	Площадь кв,м	Объем, куб.м.	Кол-во этажей	Кол-во квартир
1	2	3	4	5	6	7
1	1	18:01274	444,6	2712	2	16
2	2	18:01499	445,4	2717	2	16
3	3	18:01588	514,6	3345	2	16
4	4	18:01494	513,9	3340	2	16
5	6	-	901,8	14906	5	70
6	7	-	5449,6	14468	5	70
7	8	-	691,8	10882	5	58
8	9	18:00651/000:002	864,5	14826	5	70
9	10	-	1007,8	16125	5	90
10	11		1007,8	16125	5	90
11	12		1138,7	19016	5	76
12	13		1053,2	14 954	4	54

4. Размещение объектов федерального значения

На планируемой территории существующие объекты капитального строительства федерального значения отсутствуют, размещение новых объектов не предусмотрено.

5. Размещение объектов регионального значения

На планируемой территории существующие объекты капитального строительства регионального значения отсутствуют, размещение новых объектов не предусмотрено.

6. Размещение объектов местного значения

На планируемой территории существующие объекты капитального строительства местного значения отсутствуют, размещение новых объектов не предусмотрено.

На территории расположены существующие объекты местного значения в виде:

МКОУ СОШ "Мошковский центр образования".

МКОУ СОШ "Мошковский ЦО" структурное подразделение детский сад «Ромашка».

7. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Настоящим проектом планировки территории развитие объектов транспортной инфраструктуры не предусматривается.

В настоящее время заезд на планируемую территорию осуществляется с ул. Западная.

Остановка общественного транспорта «Западная» расположена в радиусе 100 м от существующего МЖД.

Внутриквартальные проезды, подходы к существующему объекту капитального строительства, открытые автостоянки хранения автомобилей являются существующими.

8. Характеристики объектов инженерной инфраструктуры

8.1. Система ливневой канализации

В основу планового и высотного решения планируемой территории положена сеть существующих улиц. Все существующие капитальные покрытия сохраняются.

Пересеченность рельефа на участке между ул. Западная являются основными факторами, определяющими характер вертикальной планировки как в целом по застройке, так и на низовых участках.

Сток поверхностных вод отводится по существующему рельефу.

8.2. Система водоснабжения

Водоснабжение планируемой территории осуществляется от существующей сети централизованного водоснабжения.

Нормы на хозяйственно-питьевое водопотребление приняты в соответствии со СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». В нормах учтены расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды населения, нужды местной промышленности, нерациональный расход.

Нормы водопотребления:

- 120 л/сутки на человека, с водопроводом и канализацией без ванн
- 250 л/сутки на человека, с быстродействующими газовыми нагревателями и многоточечным водоразбором.

Расхода воды на полив территории, наружный пожар приняты по СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Расходы воды на поливку улиц, проездов, площадей и зеленых насаждений определены по норме 90 л/сут. на человека.

Пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, установленных на наружных водопроводных сетях.

8.3. Система канализации

Канализование среднеэтажной застройки осуществляется в централизованную канализационную сеть. Стоки от жилой застройки поступают самотёком на

канализационные очистные сооружения с полной биологической очисткой с доочисткой стоков.

КН на канализационное сооружение по ул. Западной 54:18:000000:2875, правообладатель РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК МОШКОВО МОШКОВСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ согласно выписки из ЕГРН от 25.02.2021г № КУВИ-002/2021-16140439

8.4. Система теплоснабжения

Централизованные сети теплоснабжения предусматриваются для отопления мало- и средне-этажной застройки и объектов соцкультбыта.

Согласно письма Администрации р.п Мошково Мошковского района Новосибирской области от 10.03.2021г № 352 планируется модернизация системы теплоснабжения по ул. Западная в 2022 году.

8.5. Система электроснабжения

Электроснабжение посёлка предусматривается непосредственно с шин 10 кВ ПС-110 кВ «Плановая» и ПС «Мошково», а также через существующий РП-1.

9. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории представлены в таблице 5.

Таблица 5

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное использование	Расчётный срок 2032г
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Общая площадь земель	кв.м.	190 278,67	-
1.2	по категориям земель:			
1.3	земли населённых пунктов	кв.м.	190 278,67	-
	по назначению			
1.1.1	Зона размещения военных объектов (С-2)	кв.м.	177 534,11	-
1.1.2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж- 3)	кв.м.	1 832,73	-
1.1.3	Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИГ-4)	кв.м.	1 246,63	-
1.1.4	Зона садоводства и огородничества (СХ -1)	кв.м.	9 665,2	-
2	Существующий объект капитального строительства - ЖМД			

№1	КВ. М	444,6	-
№2	КВ. М	445,4	-
№3	КВ. М	514,6	-
№4	КВ. М	513,9	-
№6	КВ. М	901,8	-
№7	КВ. М	5449,6	-
№8	КВ. М	691,8	-
№9	КВ. М	864,5	-
№10	КВ. М	1007,8	-
№11	КВ. М	1007,8	-
№12	КВ. М	1138,7	-
№13	КВ. М	1053,2	-

10. Реализация проекта планировки территории

Проектирование и строительство территорий, расположенных в границах нормативных санитарно-защитных зон, допускается только после проведения мероприятий по их установке, сокращению (при необходимости), а также при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о возможности строительства.

II. Положение об очередности планируемого развития территории

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Документацией по планировке территории этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения не предусмотрены.

2.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Раздел не разрабатывается в связи с отсутствием этапов проектирования