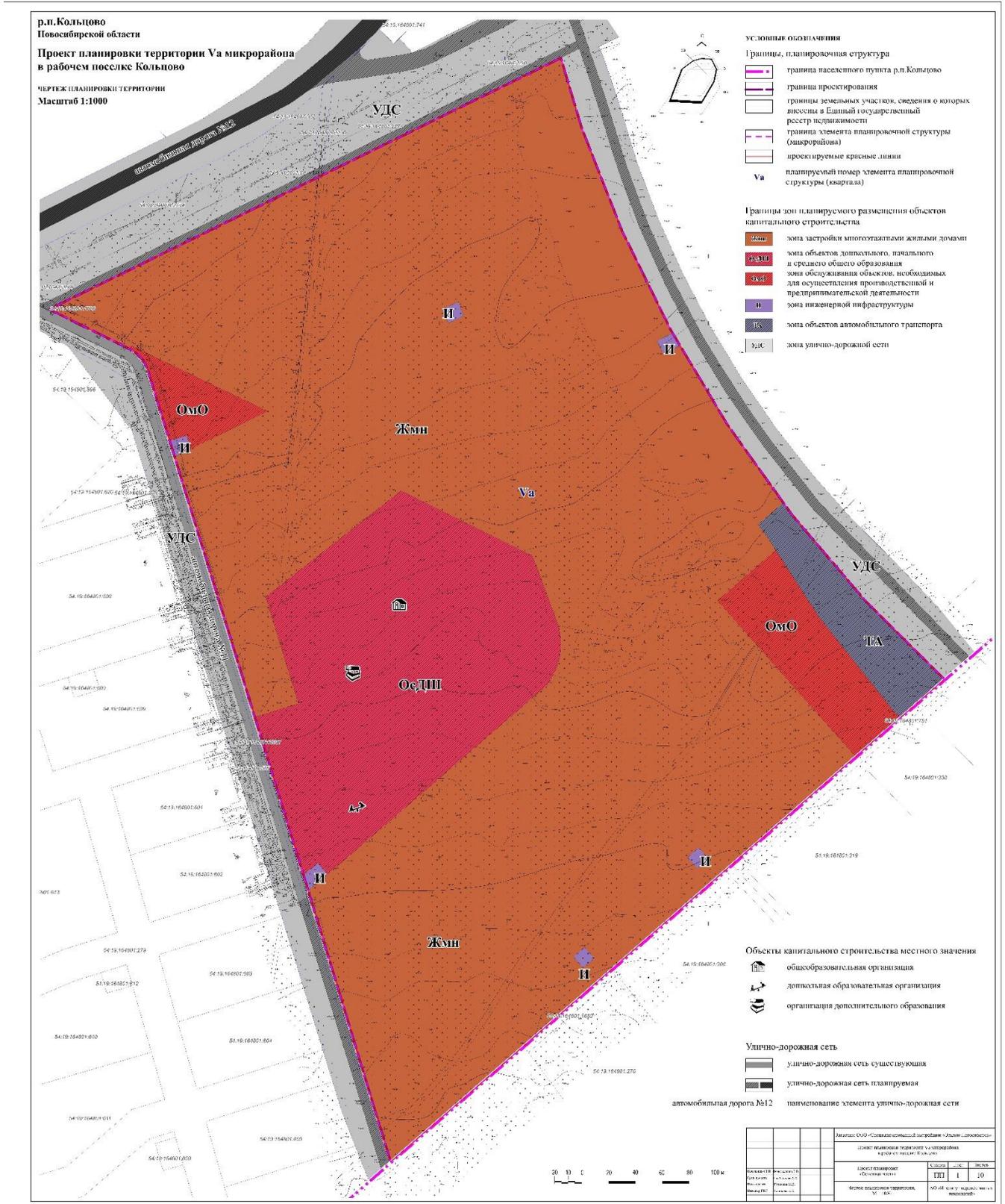


Приложение 1
к постановлению администрации
рабочего поселка Кольцово
от 28.06.2023 № 874

Проект
планировки территории Va микрорайона
в рабочем поселке Кольцово Новосибирской области

- I. Чертеж планировки территории.
- II. Положение о характеристиках планируемого развития территории.
- III. Положение об очередности планируемого развития территории.

I. Чертеж планировки территории



II. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Проект планировки территории в границах земельных участков с кадастровым номером 54:19:164801:2328, 54:19:164801:1726 в рабочем поселке (далее – р. п.) Кольцово Новосибирской области (далее – проект планировки) разработан в отношении земельных участков с кадастровым номером 54:19:164801:2328, 54:19:164801:1726 (далее – планируемая территория).

Площадь планируемой территории – 26,1 га.

Проект планировки выполнен в соответствии с положениями «Генерального плана рабочего поселка Кольцово Новосибирской области (городской округ)», утвержденного решением Совета депутатов рабочего поселка Кольцово от 23.03.2016 № 14, с учетом изменений, утвержденных решением Совета депутатов рабочего поселка Кольцово от 26.05.2022 № 83 «О внесении изменений в решение Совета депутатов рабочего поселка Кольцово от 23.03.2016 № 14 «Об утверждении Генерального плана рабочего поселка Кольцово Новосибирской области (городской округ)» (далее – Генеральный план р.п. Кольцово), «Правилами землепользования и застройки муниципального образования рабочий поселок Кольцово», утвержденными решением Совета депутатов рабочего поселка Кольцово от 06.09.2017 № 57 с учетом изменений, утвержденными решением Совета депутатов рабочего поселка Кольцово от 29 июня 2022 года № 109, (далее - Правила землепользования и застройки р. п. Кольцово), «Местными нормативами градостроительного проектирования рабочего поселка Кольцово», утвержденными решением Совета депутатов рабочего поселка Кольцово от 17.02.2016 № 7 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования рабочего поселка Кольцово» (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов рабочего поселка Кольцово от 29.06.2022 №110) (далее – Местные нормативы р.п. Кольцово) .

Развитие планируемой территории предусматривается на расчетный срок до 2034 года.

В соответствии с положениями Генерального плана р.п. Кольцово к расчётному сроку планируется комплексное освоение микрорайона Va (планируемая территория).

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

2.1. Характеристика планируемого развития территории

Проект планировки выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом планировки предусматривается установление красных линий.

В проекте планировки отображены границы планируемых элементов планировочной структуры:

- микрорайон Va с объектами культурно-бытового обслуживания населения;

- улично-дорожная сеть.

На расчетный срок к 2034 году показатели развития планируемой территории могут составить следующие значения:

- общий объем жилищного фонда – 227 тыс. кв. м;

- численность населения – 7570 человек.

Территорию микрорайона Va планируется осваивать под строительство комплекса многоэтажных жилых домов с общеобразовательной организацией, дошкольной общеобразовательной организацией, организацией дополнительного образования, а также бизнес-центром и кафе на земельном участке с кадастровым номером 54:19:164801:2328.

Реализация планируемых объемов жилищного строительства рассчитана с учетом существующей и планируемой мощности существующих и планируемых объектов социальной инфраструктуры на смежных территориях.

2.2. Плотность и параметры застройки территории

Плотность населения в границах квартала составляет 290 чел./га. Что удовлетворяет нормативному показателю максимальной плотности объекта – 420 чел./га для многоэтажной застройки. В расчет взята вся территория в границах квартала. Средняя плотность населения в разрезе образуемых земельных участков жилой застройки составит 383 чел./га. Расчет представлен в текстовой части «Материалов по обоснованию проекта планировки» (таблица 3.4- 1).

На первых этажах жилых домов, расположенных вдоль главных пешеходных маршрутов, рекомендуется размещение учреждений и предприятий обслуживания населения.

Минимальный и максимальный процент застройки для объектов капитального строительства в границах земельного участка принимается в соответствии с Правилами землепользования и застройки р.п. Кольцово в зависимости от вида разрешенного использования.

На территории Va микрорайона сформирован один квартал застройки площадью 26,1 га, выделенный красными линиями. Границы квартала совпадают с границами микрорайона. Территория Va микрорайона предназначена для жилой застройки с размещением объектов образования и объектов обслуживания населения.

2.3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проектом планировки территории в соответствии с положениями Генерального плана р.п. Кольцово и Правилами землепользования и застройки р.п. Кольцово, устанавливается 5 (пять) зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (Жмн);
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОсДШ);
- зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОмО);
- зона инженерной инфраструктуры (И);
- зона объектов автомобильного транспорта (ТА);

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Жмн) включает в себя участки территории городского округа, предназначенные для застройки многоэтажными (от 9 до 17 включительно) жилыми домами (за исключением технических этажей).

В застройке в пределах указанной зоны предусматривается размещение объектов недвижимости, связанных с удовлетворением потребностей населения указанной территории, не причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию, не требующих установления санитарной зоны.

Зона включает следующие основные виды использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, спорт, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории и иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Жмн) в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом р.п. Кольцово.

Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОсДШ) включает в себя участки территории городского округа, предназначенные для размещения образовательных учреждений.

В застройке в пределах указанной зоны предусматривается размещение объектов недвижимости, связанных с удовлетворением потребностей посетителей указанной территории, не причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию, не требующих установления санитарной зоны.

Зона включает следующие основные виды использования: коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории и иных

объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОсДШ) в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом р.п. Кольцово.

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОМО) предназначена для обеспечения условий формирования центров микрорайонов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

В данную зону входят объекты, предназначенные для общественного обслуживания населения (административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих функций), с формированием на их основе общественно-деловых центров.

Зона включает следующие основные виды использования: коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, социальное обслуживание, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, бытовое обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, общественное управление, государственное управление, деловое управление, рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения, развлекательные мероприятия, выставочно-ярмарочная деятельность, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории и иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОМО) в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом р.п. Кольцово.

Зона инженерной инфраструктуры (И) включает в себя участки территории городского округа, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры. В зоне предусматривается также размещение необходимых сопутствующих объектов коммунальной инфраструктуры.

Зона включает следующие основные виды использования: коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории и иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны инженерной инфраструктуры (И) в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом р.п. Кольцово.

Зона объектов автомобильного транспорта (ТА) включает в себя участки территорий городского округа, предназначенные для формирования и развития комплексов объектов автомобильного транспорта.

Зона включает следующие основные виды использования: хранение

автотранспорта, размещение гаражей для собственных нужд, коммунальное обслуживание, предоставление коммунальных услуг, служебные гаражи, заправка транспортных средств, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, склад, размещение автомобильных дорог, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть и иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны объектов автомобильного транспорта (ТА) в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом р.п. Кольцово.

Баланс проектируемого использования планируемой территории на 2034 год представлен в таблице 1.

Таблица 1

Баланс проектируемого использования планируемой территории на 2034 год

№ п/п	Наименование зоны	Площадь, га	%
1	2	3	4
1	Площадь планируемой территории, всего, в том числе:	26,1	100
1.1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖМН)	20,37	78,05
1.2	Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОсДШ)	3,97	15,21
1.3	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОМО)	1,06	4,06
1.4	Зона инженерной инфраструктуры (И)	0,08	0,3
1.5	Зона объектов автомобильного транспорта (ТА)	0,62	2,34

2.4. Объемно-пространственные характеристики планируемого развития территории внешнего облика объектов капитального строительства

В границах проектируемой территории необходимо обеспечить формирование объемно-пространственных решений и архитектурного облика объектов капитального строительства с учетом современных архитектурно-художественных тенденций, создающих гармоничные визуальные и качественные параметры комфортной городской среды.

Капитальная застройка не должна быть монотонной, а сочетать в композиционных решениях различные типы зданий для достижения оптимальной плотности, требуемого уровня функционального и архитектурного разнообразия. Композиционная структура створа визуального восприятия улиц исключает монотонность, непрерывность. Колористические решения фасадов объектов должны учитывать современные тенденции и направления в архитектуре и не входить в противоречия со сложившимися традициями городской среды. Отделка фасадов объектов должна быть

выполнена из современных материалов с высокими декоративными свойствами.

Объекты общественно-делового, торгового назначения формируются с архитектурными акцентами и организованными входными группами. Фасады и входные группы объектов и помещений общественно-делового, торгового назначения должны предусматривать остекление, а также визуальную и планировочную связь с примыкающими открытыми общественными пространствами и пешеходными зонами.

Элементы озеленения и благоустройства общественных пространств на внутриквартальных территориях микрорайона должны формировать непрерывный природный каркас планируемой территории, обеспечивающий защиту населения от негативных внешних факторов природного и техногенного влияния. Открытые общественные пространства должны быть связаны в единую систему и обеспечивать комфортные пешеходные связи.

К открытым пространствам относятся общественные пространства бульваров, парков, роц, пространства дворов в жилой застройке.

Необходимо обеспечить пешеходной доступности озелененных территорий и рекреационного пространства для жителей посредством размещения линейного озеленения роц и бульваров вдоль улиц.

3. Характеристика объектов капитального строительства

3.1. Размещение объектов федерального значения

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р (с изменениями на 7 июля 2022 г.), в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 11.11.2013 № 2084-р (с изменениями на 27 сентября 2021 г.), в границах городской округ р. п. Кольцово размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 816-р (с изменениями на 10 февраля 2022 г.), в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р (с изменениями на 30 июля 2021 г.), в границах проекта планировки территории

размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 № 2607-р (с изменениями на 23 ноября 2016 г.), в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области обороны страны и безопасности государства, утверждённой распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.12.2015 № 615сс, в границах проекта планировки территории размещение объектов федерального значения не запланировано.

3.2. Размещение объектов регионального значения

Схемой территориального планирования Новосибирской области, утвержденной постановлением администрации Новосибирской области от 07.09.2009 № 339-па «Об утверждении Схемы территориального планирования Новосибирской области» (с изменениями на 05 октября 2021 г.) в границах проекта планировки территории размещение объектов регионального значения не запланировано.

Схемой территориального планирования Новосибирской агломерации, утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 28.04.2014 № 186-п «Об утверждении схемы территориального планирования Новосибирской агломерации Новосибирской области» (с изменениями на 14 апреля 2020 года) в границах проекта планировки территории размещение объектов регионального значения не запланировано.

3.3. Размещение объектов местного значения

Генеральным планом р.п. Кольцово в границах проекта планировки территории предусмотрено размещение следующих объектов местного значения: дошкольная образовательная организация, общеобразовательная организация, организация дополнительного образования.

На расчетный срок численность населения составит 7570 человек. В соответствии с Местными нормативами р.п. Кольцово потребуется 265 мест в дошкольных учреждениях (дефицит мест перекрыт детскими садами в микрорайоне V) и 756 мест в общеобразовательных учреждениях.

Планируемые показатели обеспеченности населения местами в детских садах и общеобразовательных школах приняты в соответствии с Местными нормативами р.п. Кольцово:

- для дошкольных образовательных организаций – 35 мест на 1 тыс. человек при максимально допустимом уровне пешеходной доступности не более 500 м;

- для общеобразовательных организаций – 100 мест на 1 тыс. человек при максимально допустимом уровне пешеходной доступности для учащихся 1 ступени обучения – 2000 м, для учащихся 2 - 3 ступени обучения – 4000 м,

транспортной доступностью для учащихся 1 степени обучения – 15 мин. в одну сторону, для учащихся 2 - 3 степени обучения – 30 мин. в одну сторону.

С учетом нормативного радиуса обслуживания планируется размещение следующих объектов местного значения:

- строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест;
- строительство образовательной организации на 1050 мест, с пристроенным корпусом детской школы искусств 250 мест.

3.4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Проектом планировки принята следующая классификация улично-дорожной сети:

- магистральные улицы районного значения - транспортно-пешеходные (УТП);
- улицы в жилой застройке (УЖ);
- проезды (Пр);
- пешеходные улицы и дороги (УПш);
- велосипедные дорожки (ДВ).

Классификация улиц и дорог городов принята в соответствии с таблицей №1 приложения 1 Местных нормативов р.п. Кольцово.

Обслуживание внутри микрорайона осуществляется посредством внутриквартальных проездов.

Обслуживание планируемой территории предусмотрено с магистральных улиц районного значения – автомобильной дороги № 12 с севера планируемой территории и ул. Южной с юга планируемой территории. Согласно градостроительных условий на разработку проекта планировки микрорайона ширина проезжей части магистральных улиц районного значения предусматривается 9-12 м. Внутри микрорайона застройку обслуживает сеть внутриквартальных проездов с шириной проезжей части 4-6 м.

Пропуск общественного транспорта планируется осуществлять с учетом Генерального плана р.п. Кольцово по магистралям районного значения – автомобильной дороги № 12 и ул. Южной с размещением остановочных пунктов наземного пассажирского транспорта, радиус доступности которых (500 м) полностью охватывает планируемую территорию. Въезд на территорию микрорайона с запада осуществляется с автомобильной дорогой № 11, с востока планируемой территории - с «Автомобильной дороги от автодороги №12 до ул. Южной»¹

Предусмотренная Генеральным планом р.п. Кольцово улично-дорожная сеть обеспечит транспортную связь планируемой территории с существующей и проектируемой улично-дорожной сетью.

Протяженность линий общественного пассажирского транспорта составит 0,86 км.

¹Наименование автомобильной дороги согласно Генеральный план рабочего поселка Кольцово, утвержденный решением Совета депутатов рабочего поселка Кольцово от 23.03.2016 № 14 (с изменениями).

В планируемом микрорайоне проектом планировки предусматриваются велосипедные дорожки для передвижения на двухколесном транспорте. Ширина велосипедной полосы запроектирована равной 1,5 м. Велосипедные дорожки располагаются вдоль тротуаров и дорог по периметру микрорайона и на главной пешеходной оси микрорайона – бульваре и связывают внутриквартальные пространства своим движением и доступностью. В связи с этим проектом планировки предусмотрено открытые велосипедные стоянки у объектов общественного назначения, магазинов, библиотек, мест кратковременного отдыха. Протяжённость велосипедных дорожек составляет 3,06 км, что выше расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности велосипедными дорожками при численности населения до 150 тыс. человек – 0,5 км на 5 тыс. человек согласно разделу 4.2 Местных нормативов р.п. Кольцово.

Протяжённость проектируемых улиц и дорог приведена в таблице 2.

Таблица 2

Протяжённость проектируемых улиц и дорог

№ п./п.	Наименование показателя	Ед. измер.	Значение показателя
1	Магистральные улицы районного значения - транспортно-пешеходные (УТП)	км	0,52
2	Улицы в жилой застройке (УЖ)	км	1,6
3	Проезды (Пр)	км	4,0
4	Протяженность велосипедных дорожек	км	1,4
	Итого	км	7,52

Для обеспечения безопасности жильцов многоквартирных жилых домов обеспечена возможность беспрепятственного подъезда к ним спецтехники пожарных подразделений по запроектированным тротуарам с усиленным покрытием с возможностью проезда по ним пожарных машин.

3.5. Размещение объектов инженерной инфраструктуры

3.5.1. Водоснабжение

Проектом предусматривается обеспечение вновь возводимых зданий и сооружений централизованным водоснабжением.

Система водоснабжения принята объединенная на хозяйственно-питьевые, противопожарные нужды и полив территории.

Согласно Письму от МУП г. Новосибирска «Горводоканал» (№5-169-72 от 14.06.2022 г., в Приложении к Тому III), присоединение к централизованным системам холодного водоснабжения объектов капитального строительства Микрорайона Va по адресу Новосибирская область, р.п. Кольцово, возможно в водовод промзоны 2Д=600мм вдоль Векторного шоссе в проектируемом колодце.

Прокладку трубопроводов предлагается выполнить по возможности вдоль улично-дорожной сети в соответствии с требованиями СП 31.13330.2012, СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений». Ориентировочная суммарная протяженность трубопроводов холодного водоснабжения составит 2,8 км $du=50-200$ мм.

Для возможности наружного пожаротушения зданий и сооружений на водопроводных сетях должны быть установлены пожарные гидранты. Пожарные гидранты надлежит предусматривать вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий. Местоположение пожарных гидрантов уточняется на стадии подготовки рабочей документации для системы водоснабжения рассматриваемой территории.

Проектируемые водопроводные сети предлагается выполнить из полимерных труб.

3.5.2. Водоотведение

Проектом планировки предусматривается обеспечение отвода хоз.-бытовых стоков в централизованную систему водоотведения.

Согласно Письму МУП г. Новосибирска «Горводоканал» (№5-169-72 от 14.06.2022, в Приложении к Тому III), присоединение к централизованным системам водоотведения объектов капитального строительства Микрорайона Va по адресу Новосибирская область, р.п. Кольцово, возможно в коллектор $D=100$ мм по Векторному шоссе в существующем колодце.

На рассматриваемой территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровым номером 54:19:164801:2328, 54:19:164801:1726, расположен существующий трубопровод $Du=500$ мм (протяженность по территории микрорайона 300м). Данный канализационный коллектор обеспечивает отведение хоз.-бытовых стоков с микрорайона «Спектр». Существующий действующий трубопровод водоотведения $Du500$ планируется к перекладке с увеличением диаметра и присоединения вновь возводимых объектов.

Прокладку трубопроводов предлагается выполнить по возможности вдоль улично-дорожной сети в соответствии с требованиями СП 31.13330.2021, СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022). Ориентировочная суммарная протяженность трубопроводов холодного водоснабжения составит 2,4 км $du=350-800$ мм.

Сеть водоотведения выполнена самотечной. Канализационных насосных станций проектом не предусмотрено, система построена с уклоном в сторону выпуска посредством рельефа местности.

Глубина заложения сети канализации от 1,2 - 3 м.

3.5.3. Теплоснабжение

Согласно Исх. №1602/2191 от 19.05.2023 от ФБУН ГНЦ ВБ «Вектор» Роспотребнадзора «Информация о возможности подключения к системе теплоснабжения для разработки проекта планировки территории (ППТ) микрорайона Va р.п. Кольцово, Новосибирской области.» (Приложение 1, Том III) для подключения микрорайона Va к тепловой сети ФБУН ГНЦ ВБ «Вектор» Роспотребнадзора необходима реконструкция магистральных трубопроводов тепловой сети промзоны ФБУН ГНЦ ВБ «Вектор» Роспотребнадзора от котельной до точки подключения к ним теплотрассы микрорайона Va за планируемым новым ограждением промзоны, учитывающим ее расширение в связи со строительством корпусов перспективного развития промзоны ФБУН ГНЦ ВБ «Вектор» Роспотребнадзора.

Теплоснабжение микрорайона Va проектировать предусматривается по закрытой схеме с установкой теплообменного оборудования в индивидуальных тепловых пунктах.

Система теплоснабжения двухтрубная. Регулирование параметров теплоносителя качественное осуществляется на ИТЭ в зависимости от температуры наружного воздуха.

Прокладку трубопроводов предлагается выполнить по возможности вдоль улично-дорожной сети в соответствии с требованиями СП 31.13330.2021, СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*". Ориентировочная суммарная протяженность трубопроводов теплоснабжения составит 3,4 км $du=50-300$ мм.

3.5.4. Электроснабжение

Передача электрической мощности проектируемых потребителям осуществляется непосредственно от РП-11 по кабельным распределительным электрическим сетям напряжением 10 кВ с последующим понижением до 0,4 кВ в планируемых к размещению трансформаторных подстанций на территории рассматриваемого микрорайона. (Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № 69 от 09 июля 2015г., в Приложении к Тому III).

Проектом предусматривается перенос существующих кабелей 10 кВ протяженностью 120 м.

4. Инженерная подготовка территории

В состав мероприятий по инженерной подготовке территории входят:

- подсыпка пониженных участков территории, предназначенной для застройки;
- строительство дорожной сети;

- организация сбора и отвода поверхностного стока с планируемой территории.

Основными задачами вертикальной планировки и инженерной подготовки являются:

- обеспечение допустимых уклонов проездов, тротуаров для безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов;
- созданий благоприятных условий для размещения зданий и прокладки подземных инженерных сетей;
- упорядоченная организация отвода стока поверхностных (дождевых и талых) вод с территории.

4.1. Вертикальная планировка

Схема вертикальной планировки выполнена с максимальным учётом рельефа с целью минимизации работ по инженерной подготовке территорий.

Решения по вертикальной планировке даны на чертеже инженерных мероприятий в виде отметок (проектных и чёрных) и уклонов по осям улиц.

Вертикальная планировка решена с небольшим превышением внутриквартальных территорий над уличной сетью для обеспечения выпуска с территории поверхностных стоков на уличные проезды, и далее в закрытую ливневую сеть. Улицы запроектированы во врезке на 0.3 – 0.5 м. Поверхность тротуаров, газонов и других элементов улиц, примыкающих к проезжей части, превышают по отношению к ней на 0,15 м.

Проезжая часть улиц, имеет как двускатный так и односкатный поперечный профиль (в зависимости от класса улиц и принятой системы водоотвода), требующий уточнения на дальнейших стадиях проектирования.

Поперечные уклоны элементов поперечного профиля следует принимать:

- для проезжей части: минимальный - 10‰, максимальный - 30‰;
- для тротуара: минимальный - 5‰, максимальный - 20‰;
- для велодорожек: минимальный - 5‰, максимальный - 30‰.

Минимальный продольный уклон по улицам и проездам принят – 0,4%.

Максимальные продольные уклоны, предусмотренные схемой вертикальной планировки по уличной сети, составляют 0,04, минимальные продольные уклоны 0,004.

В состав подготовительных мероприятий, производимых до начала инженерной подготовки территории, входят:

- расчистка территории от кустарника;
- снятие растительного слоя грунта по трассам будущих улиц и проездов, с последующим хранением в строго отведенных местах, и использованием при благоустройстве территории.

Излишки грунта, полученные при устройстве дорожных корыт, могут быть использованы для благоустройства, подсыпки пониженных мест на территории новой застройки, укрепления оврагов прилегающих территорий.

4.2. Водостоки

В настоящем проекте организация поверхностного водоотвода принята при помощи развитой ливневой сети.

Запроектированная система водостоков проложена по проектируемым улицам и проездам в направлении максимальных уклонов рельефа.

Запроектированная система ливневой канализации, состоящая из открытых лотков и закрытых трубопроводов, служит для упорядоченного централизованного отвода стоков с планируемой территории, защищая её от подтопления.

Для внутриквартальных территорий и рекреационно-парковых зон рекомендуется совместно с закрытой ливневой сетью предусмотреть и открытые водостоки. Они представляют собой водоотводные лотки (не серийные) типа «AQUASTOK», «Standartpark», «Gidrolica», «ГЕММА» (Т.М.Gemmadrainage) с гидравлическим сечением DN 200 - 300 и с чугунной решёткой классов «С» «D» (для парковой зоны возможно применение пластиковых или стальных оцинкованных решёток классов «А» и/или «В»). Такие водоотводные лотки являются как безопасными, так и эстетичными в восприятии. Из водоотводных лотков, выполненных по серии, возможно применение лотков Л-2-7 с чугунной решёткой в комплекте. Водоотводные лотки рекомендуется выполнить по краю проезжих частей и/или пешеходных дорог парково-рекреационных зон. Минимальный допустимый уклон для лотков, расположенных по краю проезжей части, покрытых асфальтобетоном составляет 0,3%, для лотков, покрытых брусчаткой или щебёночным покрытием 0,4%, для полимерных и полимербетонных лотков величина минимального допустимого уклона варьируется от 0,1 до 0,5%. Но всё же, рекомендуемый минимальный продольный уклон по дну для всех типов лотков во избежание частого заиливания для удобства в эксплуатации лучше принимать не менее 0,4% - 0,5%.

Далее сток с внутриквартальной территории в направлении естественного понижения рельефа по лоткам отводится в дождеприёмные колодцы закрытой ливневой сети и далее по самотечным коллекторам отводится в проектный коллектор, проходящий вдоль автодороги №12 и далее - в существующий магистральный коллектор, проходящий вдоль Векторного шоссе.

Закрытые самотечные водостоки могут быть предусмотрены как из железобетонных труб, так и из двухслойных гофрированных ПЭ и ПП (со структурированной стенкой), например, полипропиленовые трубы с двухслойной профилированной стенкой «ИКАПЛАСТ». Итоговое решение должно уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Планировочная структура позволяет разбить территорию на 2 бассейна поверхностного стока, площадь которых составляет 10,4 га и 20,6 га. С обоих бассейнов сток отводится в существующий коллектор Векторного шоссе по проектному коллектору, который будет проходить вдоль автодороги № 12.

5. Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории представлены в таблице 3.

Таблица 3

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное использование	Итого до 2034 года
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь планируемой территории, всего, в том числе:	га	26,1	26,1
1.1.1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖМН)	га	–	20,37
1.1.2	Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОсДШ)	га	–	3,97
1.1.3	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОМО)	га	–	1,06
1.1.4	Зона инженерной инфраструктуры (И)	га	–	0,08
1.1.5	Зона объектов автомобильного транспорта (ТА)	га	–	0,62
1.1.6	Территории природного ландшафта	га	26,1	–
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	–	7570
2.2	Средняя обеспеченность населения	кв. м/человека	–	30
2.3	Новое жилищное строительство	тыс. кв. м	–	227
2.4	Плотность населения микрорайона	чел./га	–	290
3	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
3.1	Дошкольные образовательные организации	место	–	220
3.2	Общеобразовательные организации	место	–	1050
3.3	Организации дополнительного образования	место	–	250

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное использование	Итого до 2034 года
1	2	3	4	5
3.4	Плоскостные спортивные сооружения	кв.м.	–	14755
3.5	Предприятия торговли	кв.м.площади торговых объектов	–	3603
3.6	Предприятия общественного питания	посад. мест	–	64
3.7	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	–	15
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	0,335	7,52
4.1.2	Магистральная улица районного значения - транспортно-пешеходные (УТП)	км	–	0,52
4.1.3	Улицы в жилой застройке (УЖ)	км	–	1,6
4.1.4	Проезды (Пр)	км	–	4,0
4.1.5	Протяженность велосипедных дорожек	км	–	1,4
4.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:	машино-мест	–	3921
4.2.1	<i>в границах участка, в том числе:</i>	машино-мест	–	3119
4.2.1.1	подземная автостоянка	машино-мест	–	1100
4.2.1.3	открытые автостоянки	машино-мест	–	1519
4.2.1.3	паркинг	машино-мест	–	500
4.2.2	<i>за пределами участка, в том числе:</i>	машино-мест	–	802
4.2.2.3	открытые автостоянки	машино-мест	–	802
4.3	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	–	0,86
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
5.1	Водоснабжение	куб. м/сут	–	3156,36
5.2	Водоотведение	куб. м/сут	–	2751,36
5.3	Электроснабжение	кВт	–	8328,2
5.4	Теплоснабжение	Гкал/ч	–	32,692

III. Положение об очередности планируемо горазвития территории

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. Инженерная подготовка территорий, вертикальная планировка территории, строительство дорог, проездов и организация поверхностного стока.

5. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций в несколько очередей. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Благоустройство территории в соответствии с проектной документацией, градостроительными, строительными и санитарными нормами и правилами в части комплексного благоустройства территории.

7. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Развитие планируемой территории запланировано на расчетный срок до 2034г.

Строительство объектов капитального строительства:

I очередь 2022-2025 год

– жилая застройка общей площадью квартир 53395 м. кв. с коммерческими помещениями общей площадью 2253 м. кв.;

– подземная автостоянка на 319 машино-мест;

Объекты инженерной инфраструктуры:

– строительство сетей водоснабжения;

– строительство сетей водоотведения;

- строительство сетей теплоснабжения;
- строительство сетей электроснабжения.

Объекты транспортной инфраструктуры:

- элементы улично-дорожной сети, предусмотренные к строительству в границах проекта планировки.

II очередь 2023-2026 год

- жилая застройка общей площадью квартир 40516 м. кв. с коммерческими помещениями общей площадью 1001 м. кв.;
- подземная автостоянка на 295 машино-мест;
- размещение 3-этажного предприятия общественного питания на 64 места.

Объекты инженерной инфраструктуры:

- строительство сетей водоснабжения;
- строительство сетей водоотведения;
- строительство сетей теплоснабжения;
- строительство сетей электроснабжения.

Объекты транспортной инфраструктуры:

- элементы улично-дорожной сети, предусмотренные к строительству в границах проекта планировки.

III очередь 2024-2027 год

- жилая застройка общей площадью квартир 49430 м. кв. с коммерческими помещениями общей площадью 2718 м. кв.;
- подземная автостоянка на 316 машино-мест.

Объекты инженерной инфраструктуры:

- строительство сетей водоснабжения;
- строительство сетей водоотведения;
- строительство сетей теплоснабжения;
- строительство сетей электроснабжения.

Объекты транспортной инфраструктуры:

- элементы улично-дорожной сети, предусмотренные к строительству в границах проекта планировки.

IV очередь 2025-2028 год

- жилая застройка общей площадью квартир 58155 м. кв. с коммерческими помещениями общей площадью 1655 м. кв.;
- подземная автостоянка на 170 машино-мест.

Объекты инженерной инфраструктуры:

- строительство сетей водоснабжения;
- строительство сетей водоотведения;
- строительство сетей теплоснабжения;
- строительство сетей электроснабжения.

Объекты транспортной инфраструктуры:

- элементы улично-дорожной сети, предусмотренные к строительству в границах проекта планировки.

V очередь 2026-2029 год

- жилая застройка общей площадью квартир 25504 м. кв. с коммерческими помещениями общей площадью 13361 м. кв.;
- надземная закрытая автостоянка на 500 машино-мест;
- размещение 5-этажного бизнес-центра.

Объекты инженерной инфраструктуры:

- строительство сетей водоснабжения;
- строительство сетей водоотведения;
- строительство сетей теплоснабжения;
- строительство сетей электроснабжения.

Объекты транспортной инфраструктуры:

- элементы улично-дорожной сети, предусмотренные к строительству в границах проекта планировки.

VI очередь расчетный срок 2034 год

- размещение 3-этажной дошкольной образовательной организации на 220 мест;
- размещение 4-этажной образовательной организации на 1050 мест с пристроенным корпусом детской школы искусств 250 мест.

Объекты инженерной инфраструктуры:

- строительство сетей водоснабжения;
- строительство сетей водоотведения;
- строительство сетей теплоснабжения;
- строительство сетей электроснабжения.

Объекты транспортной инфраструктуры:

- элементы улично-дорожной сети, предусмотренные к строительству в границах проекта планировки.

Приложение 2
к постановлению администрации
рабочего поселка Кольцово
от 28.06.2023 № 874

**Проект
межевания территории Va микрорайона
в рабочем поселке Кольцово Новосибирской области**

- I. Текстовая часть проекта межевания территории
- II. Чертежи межевания территории (1 и 2 этап).

I. Текстовая часть проекта межевания территории

Таблица 1

СВЕДЕНИЯ об образуемых земельных участках. Этап 1

Условный номер земельного участка на чертеже межевания территории	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Адрес земельного участка	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5
ЗУ 1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	15913,46	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	1) Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	15655,23	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	14945,7	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	27824,4	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	26323,93	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	14835,7	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	28589,55	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328

1	2	3	4	5
			Кольцово	54:19:164801:2328
ЗУ 8	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	24529,59	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	29976,6	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 10	Магазины (4.4)	7576,94	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	27486,53	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 12	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	8004,77	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 13	Общественное питание (4.6)	3060,74	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 14	Хранение автотранспорта (2.7.1)	6109,25	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 15	Хранение автотранспорта (2.7.1)	5018,18	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 16	Коммунальное обслуживание (3.1)	146,74	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 17	Коммунальное обслуживание (3.1)	154,46	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 18	Коммунальное обслуживание (3.1)	180,382	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328

1	2	3	4	5
ЗУ 19	Коммунальное обслуживание (3.1)	121,041	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 20	Коммунальное обслуживание (3.1)	120,965	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 21	Коммунальное обслуживание (3.1)	143,374	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328
ЗУ 22	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4180,08	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328

Таблица 2

**СВЕДЕНИЯ
об образуемых земельных участках. Этап 2**

Условный номер земельного участка на чертеже межевания территории	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Адрес земельного участка	Способ образования земельного участка
---	---	--	--------------------------	---------------------------------------

1	2	3	4	5
ЗУ 1.2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	16013,24	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Объединение земельного участка ЗУ1.1 и земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:1726

СВЕДЕНИЯ**об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования**

Условный номер земельного участка на чертеже межевания территории	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, га	Адрес земельного участка	Возможный способ образования земельного участка
1	2	3	4	5
ЗУ 22	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	4180,08	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Раздел земельного участка с кадастровым номером 54:19:164801:2328

СВЕДЕНИЯ**о публичных сервитутах, подлежащих установлению. Этап 1**

Условный номер на чертеже межевания территории	Условный номер земельных участков, на которых объект может быть размещен на условиях публичного сервитута	Площадь, м. кв.	Адрес земельного участка	Примечание
1	2	3	4	5
С1	ЗУ7 (Этап 1)	467,55	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово	Обеспечение проезда и прохода к смежному образуемому земельному участку ЗУ12

СВЕДЕНИЯ
о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	477183.17	4216775.50
2	477243.24	4216715.66
3	477306.40	4216662.20
4	477316.90	4216654.73
5	477373.71	4216614.32
6	477410.74	4216592.27
7	477444.75	4216572.06
8	477519.04	4216535.84
9	477549.32	4216524.04
10	477596.05	4216505.83
11	477643.54	4216492.32
12	477648.65	4216490.27
13	477612.80	4216417.78
14	477600.13	4216392.23
15	477589.43	4216370.56
16	477561.15	4216313.42
17	477557.67	4216306.43
18	477547.35	4216285.53
19	477538.17	4216267.00
20	477535.51	4216261.59
21	477486.70	4216162.96
22	477469.22	4216127.63
23	477463.88	4216116.84
24	477460.37	4216109.75
25	477430.74	4216169.22
26	477428.61	4216172.84
27	477425.95	4216176.00
28	477423.35	4216178.50
29	477419.19	4216181.30
30	477415.09	4216182.89
31	477398.19	4216188.09
32	477347.23	4216203.78
33	477258.17	4216231.04
34	477095.45	4216280.79
35	477003.05	4216308.97
36	476986.20	4216314.11
37	476821.59	4216363.58
38	476908.45	4216462.54

1	2	3
39	476965.29	4216527.31
40	476966.32	4216528.47
41	477024.95	4216595.26
42	477040.09	4216612.50
43	477044.11	4216617.09
44	477084.36	4216662.94

Примечания: система координат – МСК НСО

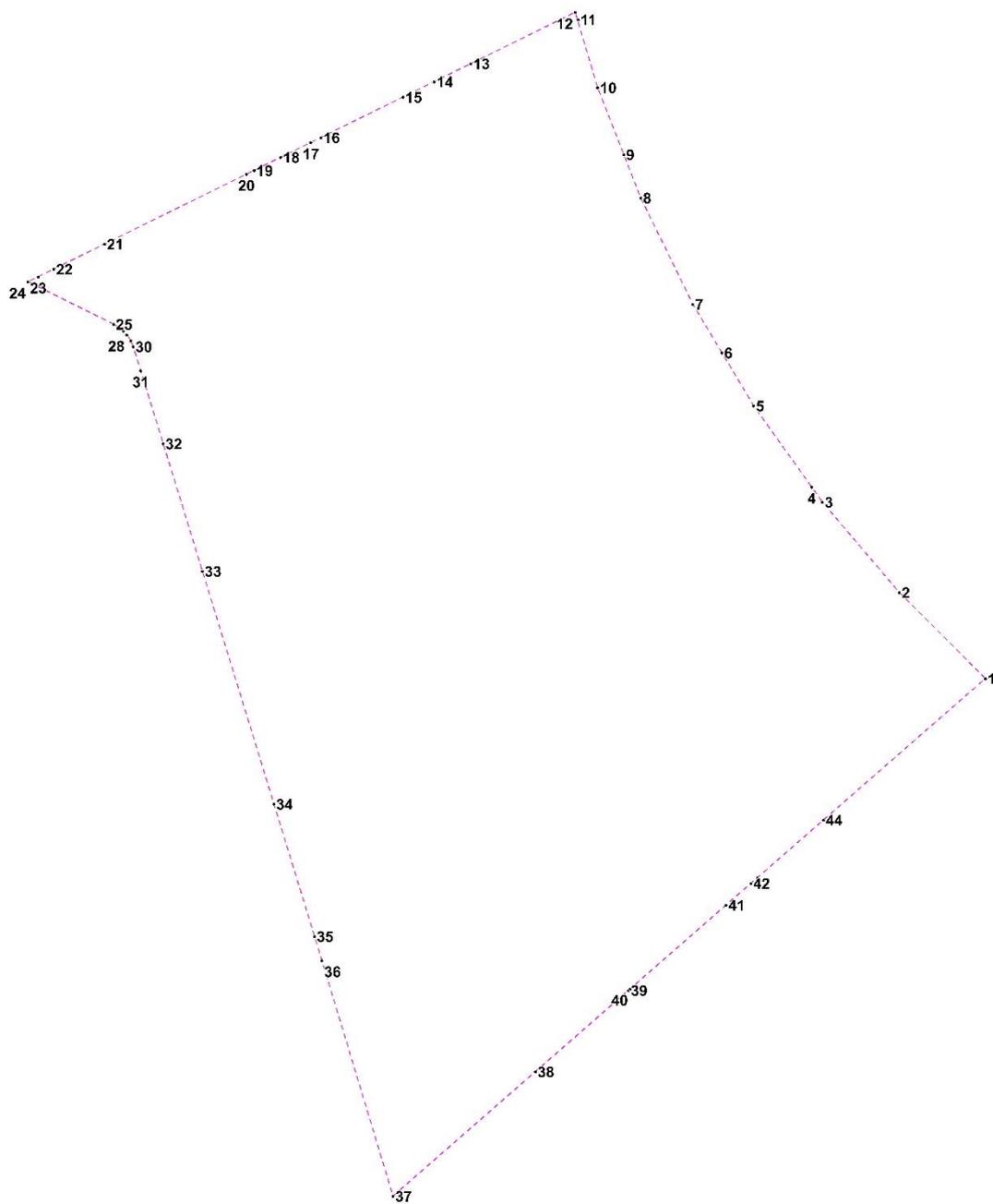


Схема 1. Разбивочный план поворотных точек границы территории

II. Чертежи межевания территории (1 и 2 этап)

