

**М
У
Р
О
М
П
Р
О
Е
К
Т**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

"МУРОМПРОЕКТ"

Свидетельство о допуске к определенному
виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капиталь-
ного строительства
№ П- 20(4)-05062014 от 05.06.2014г.

Заказчик:
ООО «Уником»

**Проект планировки территории кадастрового квартала
с кадастровым номером 33:26:020808, ограниченного
ул. Красногвардейская, ул. Ленина,
ул. Экземплярского, ул. Льва Толстого**

М-018-20

Том 1

Раздел 1

**Общие текстовые материалы
Проект планировки территории.
(утверждаемая часть).**

г. Муром 2020 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
"МУРОМПРОЕКТ"

**Проект планировки территории кадастрового квартала
с кадастровым номером 33:26:020808, ограниченного
ул. Красногвардейская, ул. Ленина,
ул. Экземплярского, ул. Льва Толстого**

М-018-20

**Том 1
Общие текстовые материалы
Проект планировки территории
(утверждаемая часть).**

Стадия: проектная документация

Директор



А.А.Мешков

ГИП



А.Г.Мясников

г. Муром 2020 г.

2. Содержание

Обозначение, номер и шифр раздела	Марка комплекта чертежей	Наименование раздела, комплекта чертежей	Примечание
М-018-20 Раздел 1 ПП		Общие текстовые материалы Проект планировки территории. (утверждаемая часть)	

М-018-20 С								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГИП Исполнит				Мягникф		Стадия	Лист	Листов
						ПД		1
проект планировки территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020808, ограниченного ул. Красногвардейская, ул. Ленина, ул. Экземплярского, ул. Льва Толстого						МУРОМПРОЕКТ		

3. Состав документации

№ тема	Обозначение	Марка	Наименование	Примечание
1	M-018-20 Раздел 1 ПП		Общие текстовые материалы Проект планировки территории. (утверждаемая часть)	
2	M-018-20 Раздел 2 ПП		Проект планировки территории. (Материалы по обоснованию проекта планировки)	
3	M-018-20 Раздел 3 ПМ		Проект межевания территории	Разработки МУП «АиЗ» о. Муром

M-018-20 СПД						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
проект планировки территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020808, ограниченного ул. Красногвардейская, ул. Ленина, ул. Экземплярского, ул. Льва Толстого				Стадия	Лист	Листов
				ПД		1
ГИП Мягникф				МУРОМПРОЕКТ		
Исполнит						

4. В разработке документации принимали участие

Генплан и благоустройство

Начальник отдела
Руководитель группы
Исполнитель

Кнутова Е.В.

Архитектурно-строительные решения

Начальник отдела
Исполнитель

Санитарно-техническая часть

Начальник отдела
Главный специалист
Исполнитель

Электротехническая часть

Начальник отдела
Исполнитель

Смета на строительство

Руководитель группы
Исполнитель

						М-018-20 СУП			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						проект планировки территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020808, ограниченного ул. Красногвардейская, ул. Ленина, ул. Экземплярского, ул. Льва Толстого	Стадия ПД	Лист	Листов 1
ГИП	Мягникф					МУРОМПРОЕКТ			
Исполнит									

5 Состав текстовых материалов

Наименование	Стр.	Примечание
1. Титульный лист	1	
2. Содержание	2	
3. Состав проектного предложения	3	
4. Список участников	4	
5. Состав текстовых материалов	5	
6. Исходная документация для проектирования	6-	

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям строительных, экологических, санитарно-гигиенических и противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта:

А.Г.Мясников

						М-018-20	Состав текстовых материалов				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
						проект планировки территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020808, ограниченного ул. Красногвардейская, ул. Ленина, ул. Экземплярского, ул. Льва Толстого			Стадия	Лист	Листов
									ПД		1
ГИП		Мясников									
Исполнит						МУРОМПРОЕКТ					

Проект планировки территории
(утверждаемая часть)

1. Чертеж планировки территории М 1:1000.

2. Положение о размещении объектов капитального строительства.

2.1 Введение.

Проект планировки территории(в границах заданной), отраженной на схеме расположения в планировочной структуре о. Муром, разработан в 2020г. МУП ПИ «Муромпроект» в соответствии с договором № 15 от 20.02.2020г. и техническим заданием(приложение №1 к оговоренному договору).

Рассматриваемая территория размещена в границах кадастрового квартала округа Муром с кадастровым номером 33:26:020808 и граничит:

-с северо-запада, за ул. Красногвардейская, с земельным участком кадастрового квартала с KN 33:26:020804;

-с северо-востока, за ул. Ленина, с земельным участком кадастрового квартала с KN 33:26:020903;

с юго-запада, за ул. Л. Толстого, с земельным участком кадастрового квартала с KN 33:26:020807;

-с юго-востока, за ул.Экземплярского, с земельным участком кадастрового квартала с KN 33:26:020810.

Проект межевания территории будет разрабатываться отдельной документацией.

Проект планировки территории разрабатывается в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;

-Генеральный план городского поселения г. Муром, откорректированный институтом «ГИПРОГОР» г. Москва и утвержденный решением Совета Народных депутатов округа Муром № 621 от 18.04.2005г.;

-Правила землепользования и застройки муниципального образования (городской округ) город Муром, утвержденные решением Совета Народных депутатов округа Муром № 301 от 29.12.2012г.

-Постановление администрации округа Муром Владимирской области № 26 от 21.01.2020г. О подготовке документации по планировке территории кадастрового квартала с кадастровым номером: 33:26:020808, ограниченного ул. Красногвардейская, ул. Ленина, ул. Экземплярского, ул. Льва Толстого..

-Техническое задание на разработку документации по планировке территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020808, ограниченного ул. Красногвардейская, ул. Ленина, ул. Экземплярского, ул. Льва Толстого.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по её обоснованию.

2.2 Существующее положение.

2.2.1 Размещение территории.

Земельный участок намеченный к проекту планировки территории размещен в центральной части о. Муром.

Имеет развитую окружающую транспортную инфраструктуру: с северо-западной стороны, вдоль участка подлежащего проекту планировки, размещена ул. Красногвардейская, с северо-востока-ул. Ленина, с юго-запада-ул. Льва Толстого, с юго-востока-ул. Экземплярского с асфальтобетонными покрытиями проезжих частей.

Земельный участок граничит:

-с северо-запада - с частично застроенной территорией парка и застроенной территорией спортивного сооружения;

-с остальных сторон — с территориями многоэтажной жилой застройки округа Муром;

2.2.2 Современное использование территории.

Общая площадь территории планировки в заданных границах составляет **45350** (4,535га) кв. метров (подробный баланс территории приведен в материалах по обоснованию проекта планировки). В состав общей площади входят:

-четыре земельных участков многоэтажных жилых домов свыше 4 этажей(KN 33:26:020808:5, KN 33:26:020808:6, KN 33:26:020808:8, KN 33:26:020808:1) общей площадью S=24911 кв. м.;

-три земельных участков малоэтажных жилых домов до 4 этажей(KN 33:26:020808:2 KN 33:26:020808:3, KN 33:26:020808:7) общей площадью S=7784 кв. м.;

-три земельных участка для устройства объектов торговли(KN 33:26:020808:14, KN 33:26:020808:24, KN 33:26:020808:74) общей площадью S=187 кв. м.;

-один участок производственно-коммунального назначения(ТП)(KN 33:26:020808:21, KN 33:26:020808:626) площадью S=379 кв. м.;

-один участок организации культурного досуга(клуб «Орленок»)(KN 33:26:020808:9) площадью S=1247 кв. м.;

-один участок земель общего пользования для размещения многоэтажного жилого дома(KN 33:26:020808:17, KN 33:26:020808:25) площадью S=2551 кв. м.;

-участки земель общего пользования(в том числе улично-дорожная сеть) общей площадью S=8980 кв. м.

Перечень земельных участков, в границах рассматриваемой территории:

Таблица 1

№ з/у	Кадастровый номер	Наименование	Площадь, кв.м	Примечание
1.	KN 33:26:020808:1, 5, 6, 8.	Многоэтажная жилая застройка	24911	кв.м
2.	KN 33:26:020808:2, 3, 7.	Малоэтажная смешанная жилая застройка	7784	-/-

3.	KN 33:26:020808:626 KN 33:26:020808:21	Участок объекта производственно-комму- нального назначения(ТП)	379	-/-
4.	KN 33:26:020808:17 :25,	Земельный участок для размещения многоквартир- ного многоэтажного жило- го дома	2551	-/-
5.	KN 33:26:020808:14, 24, 74	Земельные участки для размещения объектов тоговли	187	-/-
6.	KN 33:26:020808:9	Земельный участок объек- та культурного досуга	1247	-/-
7.	Без KN	Земли общего пользования	8980	-/-
		Итого	46039,00	-/-

2.3 Характеристики планируемого развития территории.

2.3.1 Формирование планировочной структуры. Красные линии.

При формировании планировочной структуры проекта планировки территории за основу принята документация: Генеральный план муниципального образования(городской округ) город Муром, утвержденный решением Совета Народных депутатов округа Муром № 621 от 18.04.2005г., а также сформированные земельные участки и фактически не используемые территории.

При формировании планировочной структуры происходит разделение территории проекта планировки выделением элементов планировочной структуры — земельных участков, территорий общего пользования и земельных участков линейных сооружений.

Территории общего пользования выделяются красными линиями. В границах территорий общего пользования размещаются внутриквартальные проезды и трассы инженерных коммуникаций.

Планируемые красные линии представлены на **чертеже планировки территории М 1:1000.**

2.3.2 Архитектурно-планировочная организация территории.

2.3.2.1 Планировочное решение

Основная задача проекта планировки территории состоит в планировочной организации территории для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома.

Проект планировки выполнен с целью обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры территории, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, красных линий и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

При формировании территории планировки учитывались положения:
СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»,

СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

Задачи разрабатываемого проекта планировки:

1. Определение параметров планировочной структуры территории;
2. Изображение в графической части примыканий существующих проездов к существующим проезжим частям улиц в жилой застройке и предложение по размещению примыкания проектируемого дворового проезда к существующей проезжей части улицы в жилой застройке(ул. Красногвардейская);
3. Определение границ зон существующего и планируемого размещения объектов и коммуникаций инженерной инфраструктуры;
4. Определение плана красных линий с учетом существующей застройки, проектных предложений по размещению объектов различного назначения и транспортных узлов;
5. Изображение существующих границ размещения объекта культурного досуга;
6. Установление параметров элементов, планировочной структуры на данной территории;
7. Определение территорий общего пользования;
8. Уточнение транспортных связей.

Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная композиция проектируемой территории продиктована особенностями ситуации, к числу которых относятся следующие факторы:

- природные и инженерно-геологические условия;
- планировочные ограничения различного характера;
- сложившиеся и проектируемые условия транспортной структуры;
- функциональное зонирование территории.

Планировочные решения проекта планировки территории разработаны в соответствии с техническим заданием заказчика, предложениями, поступившими в ходе выполнения работ, а также в соответствии с техническими, противопожарными и санитарными нормами. Проект включает в себя комплекс решений по организации данной территории.

Главным фактором формирования планировочной структуры намеченного к проектированию многоквартирного многоэтажного жилого дома является решение транспортной схемы примыкания к существующей проезжей части улицы в жилой застройке. Проектной документацией необходимо предусмотреть необходимое благоустройство и озеленение участка улицы в жилой застройке в месте примыкания намеченного к проектированию дворового проезда.

В основу проектных предложений проекта планировки территории положены следующие принципы:

- четкое функциональное зонирование территории;
- создание транспортной инфраструктуры, имеющей выезд на прилегающую проезжую части улицы в жилой застройке(ул. Красногвардейская), а также безопасную пешеходную зону;
- максимальный учет градостроительных и санитарно-экологических нормативов в планировочном решении.

Согласно Генеральному плану округа Муром данная территория предназначена для размещения многоэтажной жилой застройки округа Муром, жилых зон и озелененной территории общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в округе Муром (далее правила), планируемая территория относится к территориальной зоне Ж-4. (зона многоэтажной жилой застройки) согласно карте градостроительного зонирования округа Муром.

После утверждения проектной документации по планировке территории путем внесения изменений в Правила выделяются следующие территориальные зоны:

- зона существующей и проектируемой многоэтажной жилой застройки(Ж-4),
- зона существующей малоэтажной смешанной застройки(Ж-3),
- зона существующего производственно-коммунального объекта V класса вредности (ПК-4),
- зона автомобильного транспорта(Т-2),
- зона прочих озеленённых территорий(Р-3).

Зона существующей и проектируемой многоэтажной жилой застройки на округа Муром выделена для обеспечения правовых условий формирования жилого района из отдельно стоящих жилых домов и вспомогательных строений, расположенных в границах рассматриваемого квартала застройки соответствии с предельными параметрами, установленными для территориальных зон Ж-4.

Зона автомобильного транспорта (Т-2) включает в себя улично-дорожную сеть, с примыкающими к ней объектами обслуживания(а водоотводными, защитными и другими), в том числе элементами дорожного хозяйства, (остановками общественного транспорта, открытыми парковками). К зоне автомобильного транспорта относятся улицы в жилой застройке в красных линиях с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры, земли общего пользования с уличным озеленением. На участке, намеченном для строительства многоэтажного жилого дома, планируется провести инженерные коммуникации, имеющие охранные зоны.

В охранных зонах инженерных коммуникаций запрещено ведение капитального строительства. Расстояния от объектов недвижимости до инженерных коммуникаций определены в СП 42.13330.2011.

Зона прочих озелененных территорий Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих зеленых насаждений общего пользования и других природных объектов, а также для размещения объектов для отдыха населения и организации досуга, занятий, занятий спортом.

2.3.2.2 Функциональное зонирование

Новый фрагмент застройки многоэтажным жилым домом обеспечит архитектурно-пространственное единство рассматриваемого кадастрового квартала застройки городской территории.

Для обеспечения жизнедеятельности данного многоэтажного жилого дома и разрабатывается проект планировки территории для размещения необходимых инженерных сетей.

Планируются следующие типы зонирования территории:

- Зона планируемой многоэтажной застройки;

- Зона планируемого размещения инженерных сетей(ГНС, НВК,ЭН);
- Зона планируемого размещения улично-дорожной сети(территория общего пользования);
- Зоны планируемого размещения зеленых насаждений.

Проектом планировки предусматривается как основной вид использования — объект многоэтажного жилищного строительства и строительство к нему объектов инженерной инфраструктуры.

2.4 Плотности и параметры существующей и проектируемой застройки территории.

Существующая застройка представлена 9-5-3-2-х этажными жилыми домами. Коэффициент плотности существующей застройки в среднем составляет-1,02.

2.4.1 Параметры фрагмента проектируемой многоэтажной жилой застройки:

1. Площадь земельного участка 2551 кв.м(включая площадь застройки).
2. Коэффициент застройки-определить после выполнения проектной документации((в %).
3. Коэффициент плотности застройки-определить после выполнения проектной документации((в %).
4. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения здания, принимаются от красных линий — 5 метров.
5. Предельная высота здания — 27 метров.
6. Предельное количество этажей — 9.
7. Ограждение земельного участка не предусматривать:
- 8.Материалы и эскизы отделки фасадов со сторон улиц согласовать с управлением архитектуры и градостроительства администрации округа Муром в установленном порядке.
9. При размещении здания и инженерных сетей к нему должны соблюдаться требования технических регламентов.
10. Иные параметры — в соответствии с действующими нормативами.

2.5 Характеристики развития систем социального обслуживания территории.

Для обеспечения социального обслуживания жителей нового многоэтажного жилого дома в границах намеченной к проекту планировки территории, рядом с рассматриваемым объектом имеются:

- детские учреждения-детский сад №30 ул. Красногвардейская-0,20км;
- детский сад №29 ул. Октябрьская-0,30км;
- школьные учреждения-гимназия №6 ул. Комсомольская -0,70км;
- медицинские учреждения-поликлиника и больница МГБ-2 по КРШ-0,60км;
- физкультурно-оздоровительные учреждения- спорткомплекс «Ока»-0,10км;
- учреждения культуры-ДК г. Мурома, ул. Льва Толстого-0,90км;
- предприятия торговли-магазин продовольственных товаров «Магнит», ул.Льва Толстого-0,30км;
- предприятия торговли-магазин непродовольственных товаров «Эльдорадо», ул. Лена-0,40км;

-организации и учреждения обслуживания населения-почтовое отделение 602265, ул. Октябрьская-0,50км;
-рынки-центральный городской рынок на ул. Ленина-0,90км.

2.6 Характеристики систем транспортного обслуживания территории.

Для обеспечения жизнедеятельности жителей проектируемого многоэтажного жилого дома, рядом с границей рассматриваемой территории, имеются две автобусных остановки(в обоих направлениях) на ул. Ленина, по которой обеспечено движение внутригородского транспорта с возможностью подъезда к объектам междугороднего сообщения.

Для обеспечения жизнедеятельности жителей многоэтажного жилого дома от земельного участка, где намечено его размещение, предлагается к проектированию:
-проезд категории-второстепенный, протяженностью порядка — 0,06км;

2.7 Характеристики инженерно-технического обеспечения территории.

Для обеспечения жизнедеятельности жителей проектируемого многоэтажного жилого дома, в границах рассматриваемой территории имеются все наружные инженерные сети.

Для обеспечения жизнедеятельности многоэтажного жилого дома, к земельному участку для его размещения намечены к прокладке следующие инженерные сети:

-газопровод низкого(или возможно высокого при строительстве крышной газовой котельной) давления, протяженностью порядка-0,030км(от врезки на ул. Ленина до намеченного к проектированию многоэтажного жилого дома);

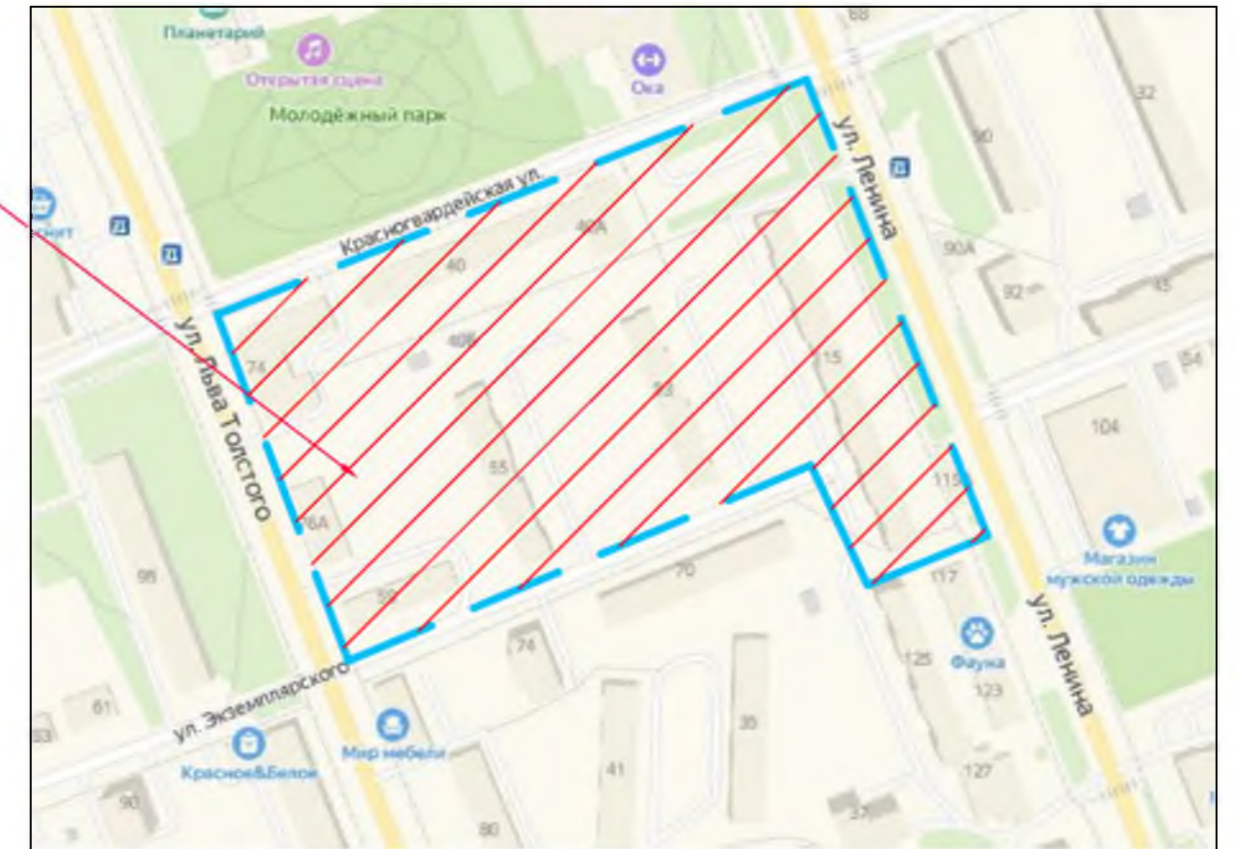
-сеть водоснабжения, протяженностью порядка-0,030км(от врезки в закольцованную сеть водопровода $D=250$ мм на ул. Красногвардейская до намеченного к проектированию многоэтажного жилого дома);

-сеть водоотведения самотечная, протяженностью порядка-0,060км (от выпусков из намеченного к проектированию многоэтажного жилого дома во внутриквартальные сети и далее в городской коллектор $D=1000$ мм на ул. Красногвардейская);

-сети электроснабжения 0,40кВ, протяженностью порядка-0,130км от ТП №16 до ВРУ намеченного к проектированию многоэтажного жилого дома.

-сети электроосвещения 0,40кВ, протяженностью порядка-0,050км от ВРУ намеченного к проектированию многоэтажного жилого дома.

Ситуационный план.



Рассматриваемая территория

Условное обозначение

Наименование обозначения	Условное обозначение
Граница рассматриваемой территории	
Красные линии	
Граница земельных участков	
Граница земельного участка для строительства многоквартирного многоэтажного дома (перспективное строительство)	
Кабель связи	
Хоз-питьевой водопровод	
Хоз-бытовая канализация	
Газопровод	
Опора электроосвещения	
Тепловая сеть	
Электрокабель 0,4 кВ	
Электрокабель 6,0 кВ	

М - 018- 20 -ПП (утверждаемая часть)					
ООО "Уником"					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Н. контроль	Литвинова				
ГИП	Мясников				
Разработал	Кнутова				
Проект планировки территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020808, ограниченного ул. Красногвардейская, ул. Ленина, ул. Экземлярского, ул. Льва Толстого в г. Муроме.			Стадия	Лист	Листов
Чертеж планировки территории. М1:1000			п		1
			МУРОМПРОЕКТ		

