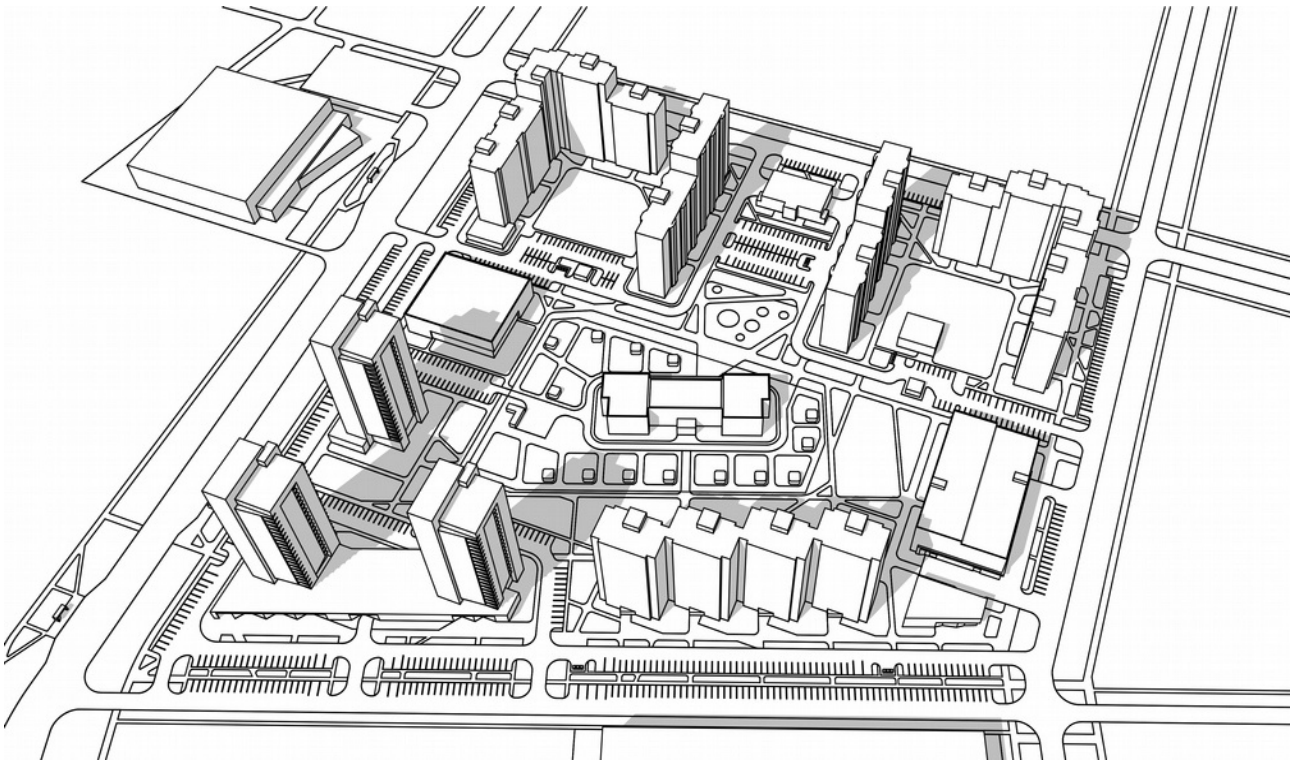


Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Проект планировки территории

Основная часть (утверждаемая)

том I

Шифр: 15-18

Заказчик: ООО «СЗ ИСК СОЮЗ»

2020

общество с ограниченной ответственностью

"БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"

656037 г. Барнаул, пр. Калинина,112а (2 этаж).
телефон (3852) 29-60-55
факс (3852) 29-60-55
email: bgp1@mail.ru
site: www.barnaulgp.ru

Свидетельство о допуске к работам №П-007-2224079963-0033-7 от 28.06.2012 г., выданное на основании Решения Правления СРО НП «САПЗС СРО-П-007-29052009, протокол № 18 от 28 июня 2012 г.

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Проект планировки территории

Основная часть (утверждаемая)

том I

Шифр: 15-18

Заказчик: ООО «СЗ ИСК СОЮЗ»

Директор: Отмашкин А.В.
Главный инженер Викулин А.М.
ГАП: Квасов А.В.
ГИП: Аксенов А.М.

2020

Состав проекта:

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

1. Положения в текстовой форме.
2. Графические приложения.

Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

1. Материалы по обоснованию в текстовой форме.
2. Графические приложения.

Том 3. Проект межевания территории. Основная часть. Материалы по обоснованию

1. Текстовая часть (основная часть).
2. Графические приложения (материалы по обоснованию).
3. Графические приложения (основная часть).

Список основных исполнителей:

	Фамилия	**Подпись**
Главный архитектор проекта	Квасов А.В.	
Главный инженер проекта	Аксенов А.М.	
Архитектурно-планировочные решения		
Архитектор	Квасов А.В.	
Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории		
Инженер	Склярова Л.В.	
Инженер	Аксенов А.М.	
Инженер	Санькова Н.В.	
Инженер	Теплов В.Ю	
Межевание территории		
Архитектор	Квасов А.В.	
Инженер	Склярова Л.В.	
Положения и материалы по обоснованию в текстовой форме		
Архитектор	Квасов А.В.	
Инженер	Склярова Л.В.	
Инженер	Аксенов А.М.	
Инженер	Санькова Н.В.	
Инженер	Теплов В.Ю	

Содержание основной части:

1. Общие положения
1.1. Исходные данные
1.2. Современное состояние территории
1.3. Современное состояние улично-дорожной сети
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории
2.1. Развитие планировочной структуры и функциональное зонирование территории
2.2. Планировочная структура территории
2.3. Функциональное зонирование территории
3. Положение о характеристиках объектов капитального строительства
3.1. Положение о характеристиках объектов жилого назначения
3.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории
3.3. Положение о характеристиках объектов общественного назначения и социальной инфраструктуры
3.4. Положение о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры
3.5. Положение о характеристиках объектов федерального, регионального и местного назначения
3.6. Положение о характеристиках объектов производственного назначения
4. Положение о развитии улично-дорожной сети
5. Положение о объектах озеленения и организации мест отдыха населения
6. Положение о развитии коммунальной инфраструктуры
6.1. Водоснабжение
6.2. Водоотведение
6.3. Теплоснабжение
6.4. Электроснабжение
6.5. Поверхностный водоотвод
6.6. Связь
7. Положение об очередности планируемого развития территории
8. Технико-экономические показатели проекта планировки квартала

Графические приложения:

Лист 1. Схема границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. План красных линий
Лист 2. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
Лист 3. Чертеж планировки территории (основной чертеж)
Лист 4. Объемно-пространственное решение застройки. Перспектива
Лист 5. Объемно-пространственное решение застройки. Перспектива

1. Общие положения

1.1. Исходные данные

Проект по внесению изменений в проект планировки квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный ООО «Барнаулгражданпроект»

Исходный проект планировки в границах кадастрового квартала 22:63:010419:4152 в г. Барнауле выполнен ООО «Барнаулгражданпроект» на основании договора между ООО «Барнаулгражданпроект» и ООО «СЗ ИСК СОЮЗ» №15-18 от 07 сентября 2018г.

Целью подготовки документации по планировке территории является обеспечение устойчивого развития территории квартала 2038, выделения элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, формирование благоприятной среды жизнедеятельности, развитие сфер социального назначения, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения. Проектные решения разрабатываются на расчётный срок до 2023 года.

Площадь участка в границах красных линий 9,3939 га.

Участок относится к территориальной зоне Ж-1.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков 2.0; цель использования – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

1.2. Современное состояние территории

Проектируемая территория расположена в Индустриальном районе г. Барнаула, ограничена существующей улицей Солнечная поляна, проектируемыми улицами 280-летия Барнаула, ул. Христенко и ул. вдоль южной стороны квартала. Квартал является территорией выделенной для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Площадка свободна от застройки. Во многих местах имеются навалы грунта, давность которых более 5 лет. В южной части, в районе проектируемого садика вырыт котлован глубиной до 6,0 м, на период изысканий дно котлована сухое. Поверхность участка покрыта многолетней травой, в центральной и южной части растут кусты облепихи, шиповника, клена. Из подземных коммуникаций проложен электрокабель между тремя существующими подстанциями.

Существующие объекты внутри квартала:

три трансформаторных подстанции на участках 22:63:010419:4154, 22:63:010419:4153, 22:63:010419:4155, фундамент (незавершенное строительство) на участке 22:63:010419:4156 .

В геоморфологическом отношении участок работ расположен в пределах Приобского плато. Рельеф в целом равнинный с уклоном на юго-восток. Абсолютные отметки по устьям выработок от 207,7 до 212,6 м (без учета дна котлована).

Данные о численности населения отсутствуют.

1.3. Современное состояние улично-дорожной сети

Транспортная инфраструктура внутри квартала не сформирована. Квартала ограничен с запада улицей Солнечная поляна. По ул. Солнечная поляна и по ул. 280-летия Барнаула в соответствии с Генеральным планом города Барнаула предполагается

организация движения общественного транспорта: автобус, маршрутное такси. Ближайшие существующие маршруты проходят по Павловскому тракту и ул. Хлеборобная (автобус, маршрутное такси). Существующие остановки общественного транспорта располагаются на пересечении ул. Солнечная поляна и Павловского тракта, на пересечении ул. Жасминной и Хлеборобной.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

2.1. Развитие планировочной структуры и функциональное зонирование территории

Общее планировочное решение подчинено основным положениям Генерального плана г. Барнаула. Проект по внесению изменений в проект планировки решает задачи оптимального развития территорий и главной целью ставит градорегулирование - создание условий для всестороннего процветания города и улучшения среды проживания.

Проектом планировки решается общая стратегия развития территории на период до 2030 года. В основу планировочного решения положены следующие принципы:

• функциональное зонирование территории в увязки с общими принципами градостроительного зонирования территории;

• структурная организация территорий;

• организация транспортной сети в развитие существующей обеспечивающей удобные и кратчайшие связи всех зон между собой и внешними дорогами;

• развитие системы озеленения;

• оптимальное решение инженерного обеспечения территорий проектируемой застройки.

2.2. Планировочная структура территории

Проектным предложением предусмотрена периметрально-блочная многоэтажная жилая застройка. Жилые дома имеют этажность 15-18-24 этажа. Конфигурация жилых зданий продиктована градостроительной ситуацией и условиями по обеспечению нормативной инсоляции квартир, придомовых территорий, помещений и участка детского сада.

С южной и западной сторон квартала предлагается разместить периметральную застройку, с южной стороны она будет выполнять роль защитной стены от зоны многофункциональных центров в которой располагается ТЦ «Аксиома», с западной сформирует единую линию застройки вдоль магистрали городского значения ул. Солнечная поляна. Для визуального закрепления юго-западного угла квартала, который хорошо читается с Павловского тракта, проектом предлагается разместить три точечных высотных дома, два из которых с общим единым стилобатом. С северной стороны квартала предлагается сформировать две жилых группы (блока) каждая состоящая из двух жилых домов имеет понижение этажности вдоль прилегающих улиц и внутрь квартала.

С восточной (подветренной) стороны квартала предлагается разместить многоуровневый гараж-стоянку на 300 машино-мест.

В центре квартала предлагается разместить детский сад на 330 мест.

Основной визуально-планировочной осью квартала предлагается сделать

пешеходную аллею соединяющую восточную часть квартала с западной, с визуальным замыканием на ледовом дворце «Динамо».

С западной стороны квартала вдоль улицы Солнечная поляна в «функциональной зоне притяжения» ледового дворца «Динамо» проектом предлагается разместить спорткомплекс с бассейном.

По периметру квартала вдоль западной и восточной границ предлагается разместить встроенно-пристроенные помещения и отдельно стоящие объекты общественного назначения.

По заданию на проектирование размещение школы в квартале не предусматривается.

2.3. Функциональное зонирование территории.

План развития территорий содержит проектное функциональное зонирование направленное на оптимизацию использования территории, обеспечение комфортного проживания жителей, создание современной социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

В проекте планировки предусмотрены мероприятия для формирования новых функциональных зон. В части функционального зонирования решениями проекта планировки предложена новая функциональная принадлежность всех территорий квартала:

1. *Зона учреждений торгового и бытового назначения* формируется зданиями торгового и бытового назначения.
2. *Зона дошкольного образования* включает территорию для размещения детского сада на 330 мест.
3. *Зона жилой застройки* включает территории многоэтажной жилой застройки с дворовыми пространствами, площадками для детей и взрослых, а так же спортивными пространствами, мест, предназначенных для временного хранения автотранспорта.
4. *Зона объектов инженерной инфраструктуры* включает проектируемые объекты инженерных коммуникаций, трансформаторных подстанций.
5. З*она объектов хранения транспорта* включает проектируемую территорию для размещения многоярусного гаража-стоянки.
6. *Зона спортивных объектов* включает территорию для размещения спортивного комплекса с бассейном.

3. Положение о характеристиках объектов капитального строительства.

3.1. Положение о характеристиках объектов жилого назначения

При планировочной организации жилых зон в микрорайоне проектом предусмотрена их дифференциация по типу застройки, плотности и этажности. Местоположение объектов, тип и этажность застройки определены в соответствии нормативными, архитектурно-градостроительными и санитарно-гигиеническими требованиями.

Жилые объекты квартала представлены 7-ю крупнопанельными многоэтажными жилыми домами различными по конфигурации и разной этажности: 15-18-24 этажа.

Общая площадь квартир квартала составит 120 845 м.кв. Количество квартир составит 2065. Перечень объектов жилого назначения и их характеристики представлены в графических приложениях (ТОМ 1, Лист 2)

3.2 Сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Расчётные показатели объемов и типов жилой застройки определены с учетом средней обеспеченностью жильем в городе Барнауле 25 м.кв./чел в соответствии со статданными Управления Федеральной государственной статистики по Алтайскому краю и Республике Алтай от 28.06.2018 г. на расчетный 2023 год по интерполяции.

Суммарно площадь всех квартир проектируемого жилого фонда составляет 119 377 кв.м. Количество жителей микрорайона определено по формуле:

Нчел. = S кв.м общ. пл. : Р кв.м /чел.,

где Н - население:

S - общая площадь квартир:

Р - жилищная обеспеченность.

Таким образом численность жителей составит:

Н = 120 845 м.кв. общ. пл. : 25 кв.м /чел. = 4834 чел.

Плотность населения в квартале составит:

503 чел/Га - при фактической площади участка в границах красных линий 9,6077 Га; 438 чел/Га - при расчетной площади участка 11,0492 Га

Расчетная площадь участка определена за вычетом площади (0,3945Га) занятой объектом общественного назначения районного значения (спорткомплекс с бассейном), и за суммой оставшейся территории квартала и расчетной площади общеобразовательной школы (1,836Га) необходимой для расчетного населения этого квартала. Обоснование см. примечание 1, к таблице 2 НГП Алтайского: Из расчетной территории должны быть исключены площади участков объектов районного и общегородского значений, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности пропорционально численности обслуживаемого населения. В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.

Согласно п.2.11. НГП Алтайского края расчетную плотность населения (чел./га) территории микрорайона рекомендуется принимать не менее приведенной в таблице 2, а территории жилого района - не менее приведенной в таблице 3. При этом расчетная плотность населения микрорайонов не должна превышать 450 чел./га.

3.3. Положение о характеристиках объектов общественного назначения и социальной инфраструктуры.

Социальная и общественная сфера в настоящем проекте предусмотрена в соотвествии перечнем учреждений и предприятий обслуживания согласно (Приложению Е) нормативов градостроительного проектирования Алтайского края табл. Е-2. Объекты общественного назначения и социальной инфраструктуры размещаются исходя из радиусов пешеходной доступности, как для жителей проектируемой территории, так и для жителей сопредельных территорий.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания осуществлен на проектную

численность населения квартала — 4834 тыс. чел.

1. Количество мест в ДОУ общего типа:

Согласно Приложения Е Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края потребность мест составит в ДОУ составит 4,834х45 = 218

Проектом предусматривается строительство детского сада на 330 мест. Детский сад размещается в центре проектируемого квартала. Радиус пешеходной доступности детского сада составляет 300м и покрывает всю территорию квартала. Пешеходные пути ведущие к детскому саду не пересекаю магистральных улиц.

2. Расчетное количество мест в общеобразовательных учреждениях:

Согласно Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края табл. Е-2 потребность мест в общеобразовательных школах составит:

4,834х95 = 459

По площади потребуется участок в зависимости от общей численности школы:

459х40м^2/чел= 18360м^2

В квартале не предусматривается проектом строительство общеобразовательной школы. В радиусе доступности отсутствуют общеобразовательные организации. Считаем необходимым размещение единой, на два квартала, общеобразовательной школы в соседнем квартале 2036 с необходимым расчетным количеством мест и соответствующим участком.

3. Расчетное количество посещений в смену поликлиники для данного микрорайона составит:

4,834х22 = 106 чел. посещения в смену.

Поликлиника на 650 посещений в смену предусматривается в строящемся квартале 2033 в, а так же в радиусе доступности в строящемся квартале 2032.

4. Расчетная площадь помещений для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне составит :

Согласно Приложения Е Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края потребность составит 70 м^2 х 4,834 = 338 м^2

5. Расчетная площадь пола спортивных залов общего пользования составит :

Согласно Приложения Е Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края потребность составит 60 м^2 х 4,834 = 290 м^2

6. Расчетная площадь зеркала воды бассейнов общего пользования составит:

Согласно Приложения Е Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края потребность составит 20 м^2 х 4834 = 97 м^2

Проектом предусматривается строительство физкультурно-оздоровительного комплекса общей площадью 5075 м.кв., с бассейном 25х20 м., гимнастическими залами, детским досуговым центром. Единовременная вместимость комплекса составит 298 чел.

7. Расчетная площадь торговых залов магазинов продовольственных и непродовольственных товаров составит:

Согласно Приложения Е Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края потребность составит 479 м^2 х 4,834 = 2316 м^2

Проектом предусматривается размещение встроенных, встроенно-пристроенных помещений различного общественного назначения в первых этажах многоквартирных жилых зданий общей площадью 3983,1м.кв. Проектом предусматривается размещение встроенных на первом этаже помещений различного общественного назначения в многоярусном гараже-стоянке общей площадью 1500м.кв. В квартале предусматривается строительство двух отдельностоящих объектов торгового

назначения и бытового обслуживания общей площадью 1388 м.кв. и 900 м.кв соответственно.

Перечень объектов общественного назначения и социальной инфраструктуры и их характеристики представлены в графических приложениях (ТОМ 1, Лист 3)

3.4. Положение о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры

Расчет мест хранения автомобилей осуществлен в соответствии (Приложению И) Нормативов градостроительного проектирования Алтайского края табл. И-2, И-4. Норма обеспеченности автомобилями определяется по Таблице И-2 Норм градостроительного проектирования Алтайского края от общего количества квартир. Общее количество квартир в проектируемом жилом фонде составит 2065 квартир.

Расчет парковочных мест для временного хранения автомобилей при уровне автомобилизации 300 авто на 1000 чел,:

2065х0.16=330 мест;

Расчет парковочных мест для постоянного хранения автомобилей при уровне автомобилизации 300 авто на 1000 чел.:

2065х0.8=1652 мест;

При комплексном освоении квартала 2038 проектом предлагается размещение социального (эконом-класса) жилья, что накладывает требования по обеспечению местами постоянного хранения непосредственно на территории квартала от 25% до 50% (Табл. И-4). Необходимое количество машино-мест для постоянного хранения на территории квартала:

1652 х0,25=413 мест;

1652 х0,5=826 мест.

Общее требуемое количество мест для жителей квартала будет находиться в расчетном диапазоне 743- 1156 мест.

Проектом предусмотрено размещение на территории микрорайона гаража-стоянки №12 на 300 машино-мест, гаража-стоянки в жилом доме №1 общей емкостью 99 машино-мест. Суммарная емкость гаражей-стоянок составит 399 машино-мест. На территории квартала (в красных линиях) предлагается разместить 465 машино-мест открытого типа (в том числе 168 постоянных). Общее количество машино-мест в квартале (в границах красных линий) составит 864.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края (п.11.41.) Допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог, граничащих с жилыми районами и микрорайонами. Дополнительные автопарковки для жилых домов и для объектов общественного назначения размещаются за границами квартала но в пределах прилегающих улиц - 260 машино-мест. Суммарное количество мест для размещения автотранспорта составит — 1124 мест.

Перечень объектов транспортной инфраструктуры и их характеристики представлены в графических приложениях (ТОМ 1, Лист 3)

3.5. Положение о характеристиках объектов федерального, регионального и местного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения.

Проектом предлагается размещение объекта местного значения, детского сада на 330 мест. Объект местного значения и его характеристики представлены в графических приложениях (ТОМ 1, Лист 3)

3.6. Положение о характеристиках объектов производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

4. Положение о развитии улично-дорожной сети

Улично-дорожная сеть квартала проектируется в соответствие с генеральным планом г. Барнаула и с учётом действующих градостроительных нормативов.

Проектом предложены места по организации внутриквартальных проездов и улиц. Предлагается продлить ул. 280-летия Барнаула вдоль северной границы квартала от ул. Солнечная поляна на восток, так же предлагается организовать улицы вдоль восточной и южной сторон квартала.

В сложившейся транспортной схеме существуют места для остановок пассажирского транспорта с учётом радиуса пешеходной доступности 500 м. Проектом предлагается размещение остановки общественного транспорта на продлеваемой ул. 280-летия Барнаула. Размещение проектной остановки общественного транспорта на северной стороне квартала выполнено согласно Генерального плана города Барнаула, а так же с учетом перспективного развития транспортной сети.

Настоящим проектом предусмотрено создание благоприятной для жителей микрорайона среды жизнедеятельности с соблюдением принципа разделения' пешеходных и автотранспортных потоков. Для обслуживания отдельных групп жилых домов предложено использование т.н. «петлевых» проездов, что в значительной мере улучшает возможность не только маневрирования автотранспорта эксплуатации и ремонта объектов капстроительства, но и обеспечивает инженерное оборудование территории с точки зрения снегоочистки и отвода ливневых и талых вод.

Для обслуживания территории детского сада, размещаемого в центре квартала, предусматривается организация двух проездов через смежные участки жилых домов №2 и №5, эти проезды выделяются публичными сервитутами. По территории детского сада запроектирован нормативный круговой объезд.

Доступ для пожарной техники к зданиям обеспечивается в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016. Ширина проезжей части внутриквартальных проездов принята 6 метров, ширина проезжей части за границами красных линий по основным и второстепенным улицам принята 6-10 м. Расстояния от внутреннего края проезда до стен зданий различной этажности и назначения принято в соответствии разделом 8 СП 4.13130.2013

Профили прилегающих улиц заданы генеральным планом города и запроектированы «Алтайкоммунпроект». В улично-дорожную сеть проектируемой территории входят: межквартальные улицы и внутриквартальные проезды и тротуары.

Проектом предлагаются мероприятия по развитию и улично-дорожной сети: строительство новых жилых улиц и проездов в зоне проектируемой застройки, асфальтирование всех улиц, проездов и тротуаров.

5. Положение о объектах озеленения и организации мест отдыха населения

Система озеленения проектируется в соответствии с разрабатываемой планировочной структурой квартала и существующими природными условиями. Пространственная организация озеленённых территорий, заложенная в проекте, направлена на осуществление трёх функций:

1. Организация спорта и отдыха населения;
2. Улучшение санитарно-гигиенического состояния жилой среды;
3. Эстетическое совершенствование среды жилого района.

Проектом предусматриваются следующие виды озеленения: озеленение мест отдыха общего пользования, озеленение вдоль улиц и дорог, рекреационные зоны, площадки для детского отдыха, зоны естественных природно-ландшафтных территорий. Все озеленённые территории представляют собой пространственно взаимосвязанную систему, в которой крупные участки соединяются полосами бульваров, аллей, рядовых посадок. Система озеленения представлена озеленением вдоль улиц и дорог жилой и общественной застройки.

В проекте планировки предлагается размещение зон отдыха для повседневного отдыха населения и проведения массовых мероприятий:

- предполагается обустройство небольшой внутренней площади, прогулочной аллеи, благоустройство дворовых территорий, а именно организация цветников и газонов, установка малых архитектурных форм, установка уличного освещения, оформление входных зон;
- озеленение ограниченного использования - озеленение и благоустройство территорий жилых домов;
- специального назначения (газоны вдоль проезжей части улиц и дорог).

Дендрологическое решение скверов, участков учреждений общего и ограниченного пользования рекомендуется в виде свободного размещения групп и массивов деревьев и кустарников в сочетании с открытыми луговыми пространствами.

Предлагается активно использовать при благоустройстве цветочные и декоративные растения, размещаемые в виде отдельных групп, клумб, рабаток и т.д. Площадь озелененных территорий размещаемых на территории квартала составит 4,01 Га, что составит 8,6 кв.м/чел.

6. Положение о развитии коммунальной инфраструктуры

6.1. Водоснабжение

Проектом предусматривается устройство:

-объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного кольцевого и тупикового водопровода городского давления из напорных полиэтиленовых труб.

Проектируемая система хозяйственно-питьевого водоснабжения предназначена для подачи воды питьевого качества к санитарно-техническим приборам жилых и общественных зданий. Из этой же системы предусматривается обеспечение противопожарных нужд.

6.2. Водоотведение

Для водоотведения проектируемой застройки предусматривается строительство самотёчных коллекторов от застройки до точки подключения к существующим самотечным сетям.

6.3. Теплоснабжение

Проектом предусматривается организация централизованного теплоснабжения,

источником теплоснабжения квартала служат центральные тепловые сети, контур ТЭЦ-3. Для обеспечения теплом вновь строящихся объектов жилищного, социально-бытового и иного назначения предлагается, в дополнение к существующим сетям, построить новые внеплощадочные и распределительные сети.

6.4. Электроснабжение

На территории квартала, на трех ранее отведенных участках, размещаются соотвественно три трансформаторные подстанции которые планируется использовать для нужд электроснабжения проектируемых объектов капитального строительсва.

На территории квартала присутствуют транзитные ранее проложенные подземные кабельные линии 10кВ. Данные линии проходят по территории участков. Для освоения территории требуется перекладка данных линий с территории формируемых земельных участков для объектов строительства.

6.5. Поверхностный водоотвод

В проекте организация поверхностного водоотвода принята по рельефу к границам участка, с последующем канализованием в городскую сеть. Открытые водостоки представляют собой пропуск воды по краю проезжей части свободным пробегом с внутриквартальной территории в направлении собственного понижения рельефа к проектным или существующим дождеприёмным колодцам закрытой ливневой канализации, которые собирают поверхностный сток с территории и отводят его в существующую закрытую ливневую сеть и далее к месту выпуска.

6.6. Связь

Инфраструктура связи, включая системы телефонной сети, телевизионной и радиопередающей сети, а также сетей интернет проектируется индивидуально для объектов капитального строительства квартала по отдельным договорам, заключаемым застройщиком с фирмами-поставщиками услуг связи.

7. Положение об очередности планируемого развития территории.

Проект по внесению изменений в проект планировки территории квартала 2038 с кадастровым номером 22:63:010419:4152 разрабатывается в соответствии с Договором о комплексном освоении территории №2 от 27.07.2018 года. Очередность планируемого развития территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) определяется п.3.2.6 Договора о комплексном освоении территории №2 от 27.07.2018 года. В соответствии Дополнительным соглашением к договору о комплексном освоении территории от 27.07.2018. №2 от 03.04.2019 определен график осуществления мероприятий по освоению территории.

График осуществления мероприятий по освоению территории квартала 2038

№	Наименование объектов	Срок получения разрешения на строитель-ство	Срок начала строитель-ства	Срок ввода в эксплуата-цию	Срок завершения работ по благоуст-ройству территории
1	Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и гаражом-стоянкой, Стр №1 кв 2038, Тракт Павловский, 172	Июль 2019г	Июль 2019г	Июль 2021г	Июнь 2021г

2	Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, Стр №2 кв 2038, Улица Солнечная поляна, 85	Октябрь 2019г	Октябрь 2019г	Декабрь 2021г	Ноябрь 2021г
3	Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, Стр №3 кв 2038, Улица Солнечная поляна, 81	Ноябрь 2019г	Ноябрь 2019г	Декабрь 2021г	Ноябрь 2021г
4	Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, Стр №4 кв 2038, Улица 280-летия Барнаула, 27	Март 2020г	Март 2020г	Декабрь 2022г	Ноябрь 2022г
5	Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, Стр №5 кв 2038, Улица 280-летия Барнаула, 23	Октябрь 2019г	Октябрь 2019г	Декабрь 2021г	Ноябрь 2021г
6	Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, Стр №5 кв 2038, Улица 280-летия Барнаула, 21	Март 2019г	Март 2019г	Декабрь 2021г	Ноябрь 2021г
7	Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, Стр №7 кв 2038, Тракт Павловский, 168	Март 2020г	Март 2020г	Декабрь 2022г	Ноябрь 2022г
8	Детское дошкольное учреждение на 330 мест (нулевой цикл), Стр №8, кв 2038, Таркт Павловский, 170	Июль 2019г	Июль 2020г	Срок завершения строительства нулевого цикла Июль 2021	--
9	Комплекс физкультурно-оздоровительный с бассейном, Стр №9 кв 2038, Улица Солнечная Поляна, 83	Июль 2019г	Июль 2019г	Июль 2023г	Июнь 2023г
10	Объект розничной торговли, Стр №10 кв 2038, Улица 280-летия Барнаула, 25	Июль 2022г	Июль 2022г	Июль 2023г	Июнь 2023г
11	Объект бытового обслуживания, Стр №11, кв 2038, Улица им. В.Т. Христенко, 24	Июль 2022г	Июль 2022г	Июль 2023г	Июнь 2023г
12	Многоярусный гараж-стоянка на 300 м/мест, Стр №12, кв 2038, Улица им. В.Т. Христенко, 24	Июль 2022г	Июль 2022г	Июль 2023г	Июнь 2023г
13	Квартальные сети водоснабжения	Август 2019г	Август 2019г	Июль 2023г	Июнь 2023г
14	Квартальные сети водоотведения	Август 2019г	Август 2019г	Июль 2023г	Июнь 2023г
15	Квартальные сети теплоснабжения	Август 2019г	Август 2019г	Июль 2023г	Июнь 2023г
16	Квартальные сети электроснабжения	Июнь 2020г	Июнь 2020г	Срок завершения строительства Июль 2023г	Ноябрь 2022г

8. Технико-экономические показатели проекта планировки квартала

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Значение показателя
1	**Территория**		
1.1	Площадь квартала в красных линиях	Га	9,6077
	Площадь участка	Га	9,3939
	В том числе территории:		
	Зона жилой застройки	Га	7,0505
	Зона объектов здравоохранения	Га	0
	Зона среднего и дополнительного образования	Га	0
	Зона дошкольного образования	Га	1,1609
	Зона учреждений торгового и административно-бытового назначения	Га	0,3328
	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Га	0,6309
	Зона объектов спортивно- оздоровительного назначения	Га	0,4329
2	**Население**		
2.0	Расчетная территория	Га	11,05
2.1	Численность населения	чел.	4834
2.2	Нормативная жил. обеспеченность	кв.м/чел	25
2.3	Расчетная плотность населения в микрорайоне при жил. обеспеченности 25 кв.м/чел	чел/Га	438
3	**Объекты социального и культурно- бытового, спортивного назначения**		
3.1	Детские дошкольные учреждения - всего	мест	330
3.2	Общеобразовательные школы - всего.	мест	0
3.3	Внешкольные учреждения	мест	0
3.4	Предприятия торговли, всего	кв.м	6871
3.5	Объекты бытового обслуживания	кв.м	900
3.6	Комплекс физкультурно-оздоровительный с бассейном 25х20м	кв.м	5200
4	**Жилищный фонд**		
4.1	Общая площадь квартир	тыс. кв.м общей площади	120845
	в том, числе		
	новое строительство	тыс. кв. м	120845
5	**Объекты транспортной и инженерной инфраструктуры**		
5.1	Гараж-стоянка	кв.м /м.мест	14780/300
5.2	Гараж-стоянка в жилом доме №1	кв.м./м.мест	3272,5/99

№ п/п	Показатели	Единица	Значение
5.3	Открытые парковки	шт.	725
5.4	Объекты инженерной инфраструктуры	кв.м	750
6.1	Площадь застройки капитальными объектами	кв. м	21056
6.2	Площадь всех этажей зданий и сооружений	тыс. кв. м	185,342
6.3	Коэффициент застройки		0,21
6.4	Коэффициент плотности застройки		1,9
6.5	Плотность жилого фонда на расчетную территорию (брутто)	кв. м/Га	10936
6.6	Плотность жилого фонда на фактическую территорию квартала в красных линиях (брутто)	кв. м/Га	12864
6.7	Площадь озелененных территорий	кв.м/чел	8,6

Графические приложения

21_Квартал 2038_(П)_коррект.pln

Условные обозначения:

- граница планируемого элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией квартала);
- красные линии;
- линии отступа от красных линий для зданий, строений и сооружений;
- участок ранее поставленный на кадастровый учет;
- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- зона застройки малоэтажными жилыми домами.

- самосевная растительность;
- несанкционированные свалки ТБО;
- существующие строения и сооружения;
- существ. асфальтовое покрытие (автодорога);
- существ. асфальтовое покрытие (тротуар).

Баланс территории квартала 2038
(существующее состояние)

№	Зона	Га.	%.
1	Самосевная растительность	1,5443	16,4
2	Пашня	7,7154	82,1
3	Свалки ТБО	0,1342	1,5
	Итого	9,3939	100,0

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
Архитектор		Квасов А.В.			03.09.2020
Проверил		Леснова Т.В.			
ГИП		Аксенов А.М.			
Н. контроль					

15-18

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Проект планировки. Основная часть
ТОМ 1

стадия	лист	листов
П	1	

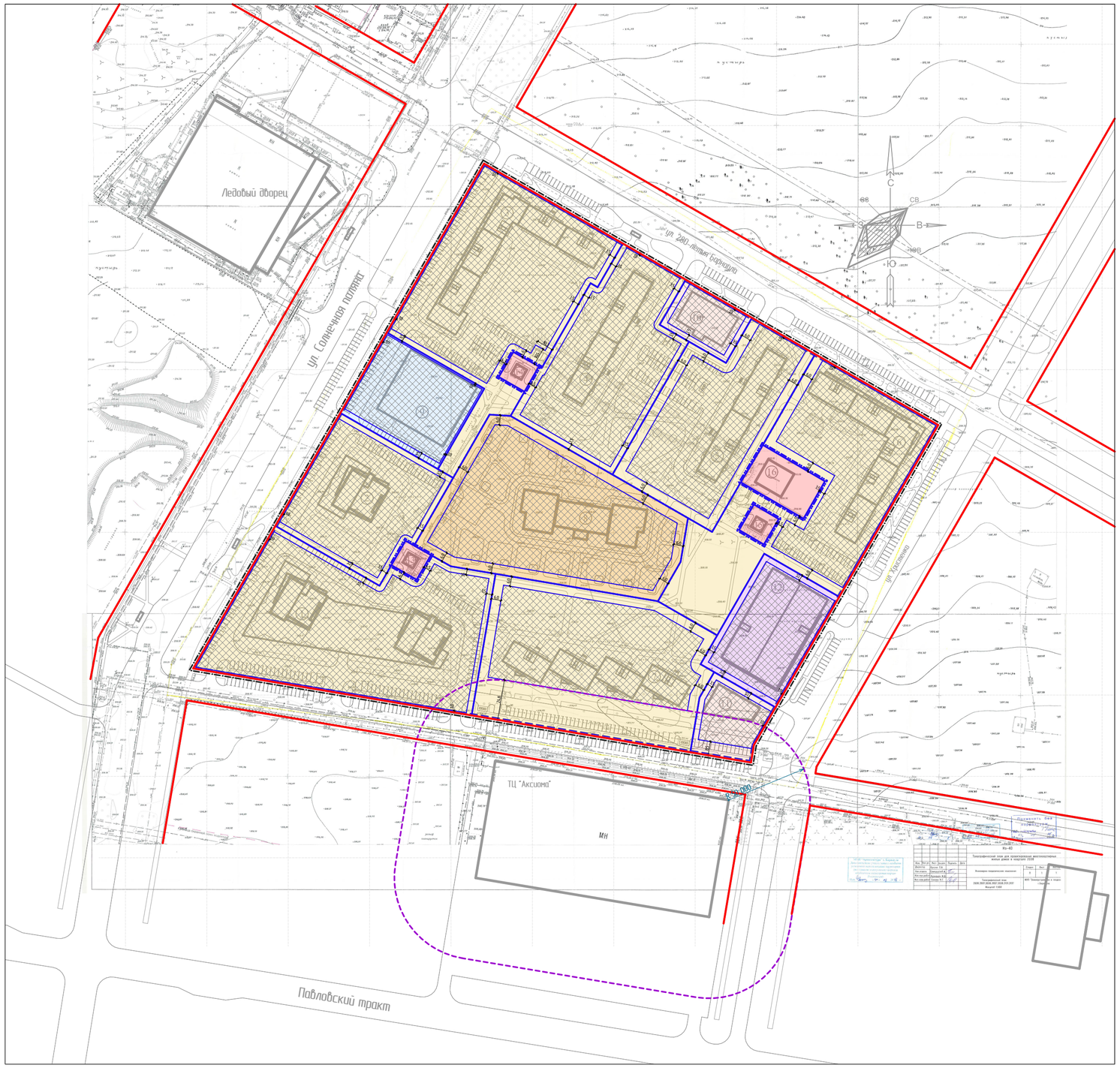
Схема границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. План красных линий М 1:2000

ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"

копировал

А2

21_Квартал 2038_(П)_коррект.pln



Экспликация зданий и сооружений

1 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и гаражом-стоянкой;
2 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;
3 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;
4 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенными помещениями общественного назначения;
5 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенными помещениями общественного назначения;
6 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенными помещениями общественного назначения;
7 – Многоквартирный дом (9 и более надземных этажей) со встроенными помещениями общественного назначения;
8 – Детское дошкольное учреждение на 330 мест;
9 – Комплекс физкультурно-оздоровительный с бассейном 25х20м;
10 – Объект розничной торговли;
11 – Объект бытового обслуживания;
12 – Многоярусный гараж-стоянка на 300 машино-мест со встроенными помещениями общественного назначения;
13 – Трансформаторная подстанция;
14 – Трансформаторная подстанция;
15 – Трансформаторная подстанция;
16 – Объект коммунального назначения

Условные обозначения:

- красные линии
- границы существующих земельных отводов
- граница планируемого элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией квартала)
- линии отступа от красных линий для зданий, строений и сооружений;
- санитарно-защитная зона;
- границы зон планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки
- границы зон планируемого размещения объектов торговли и бытового обслуживания населения
- границы зон планируемого размещения объектов дошкольного образования
- границы зон планируемого размещения объектов спортивного назначения
- границы зон планируемого размещения объектов для хранения автотранспорта
- границы зон размещения объектов коммунального назначения

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подпись	Дата
Архитектор		Квасов А.В.			03.09.2020
Проверил		Леснова Т.В.			
ГИП		Аксенов А.М.			
Н. контроль					

15-18

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Проект планировки. Основная часть
ТОМ 1

стадия	лист	листов
П	2	

Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000

ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

копировал

А2

21_Квартал 2038_(П)_корректр.pln

Характеристика проектируемых объектов жилого назначения

№ на плане	этажность	кол-во этажей	Наименование объекта	серия	кол-во квартир 1-к	2-к	3-к	4-к	всего	общ. площадь квартир м. кв.	площадь общ. пом м. кв.
1	23	24	Многоквартирный дом 19 и более надземных этажей со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. здоров-стоянкой	Индивид	84	126	84	-	294	18 384,2	1 297,0
2	23	24	Многоквартирный дом 19 и более надземных этажей со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	Индивид	42	63	42	21	147	9 201,4	448,4
3	18-15	19-16	Многоквартирный дом 19 и более надземных этажей со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	КПД-33013	156	56	115	16	343	21 238,8	1064,1
4	18-15	19-16	Многоквартирный дом 19 и более надземных этажей со встроенными помещениями общественного назначения	КПД-33013	108	120	47	-	275	15 241,4	1312
5	18-15	19-16	Многоквартирный дом 19 и более надземных этажей со встроенными помещениями общественного назначения	КПД-33013	133	126	30	-	289	15 151,8	1311
6	18-15	19-16	Многоквартирный дом 19 и более надземных этажей со встроенными помещениями общественного назначения	КПД-33013	247	31	89	16	383	21 107,9	787,4
7	18	19	Многоквартирный дом 19 и более надземных этажей со встроенными помещениями общественного назначения	КПД-33013	132	69	117	16	334	20 519,5	123,9
	Итого:				902	591	524	48	2065	120 845	3983,1

Характеристика проектируемых объектов учебно-воспитательного назначения

№ на плане	Наименование объекта	проект	этажн.	Кол-во этажей	кол-во групп	кол-во мест	общ площадь м. кв.
8	Детское дошкольное учреждение на 330 мест	Подп. прим.	3	4	14	330	5 713,5

Характеристика проектируемых объектов спортивного назначения

№ на плане	Наименование объекта	проект	кол-во надзем. этажей	общ площадь м. кв.
9	Комплекс физкультурно-оздоровительный с бассейном 25х20м	Индивид	3	5200

Характеристика проектируемых объектов общественного назначения

№ на плане	Наименование объекта	проект	этажн.	Кол-во этажей	общ площадь м. кв.
10	Объект розничной торговли	Индивид	2	3	1387,8
11	Объект бытового обслуживания	Индивид	2	3	900
	Итого:				2287,8

Характеристика проектируемых объектов транспортной инфраструктуры

№ на плане	Наименование объекта	проект	этажн.	кол-во м/мест	площадь общ пом м. кв.	общ площадь м. кв.
12	Многоярусный гараж-стоянка со встроенными помещениями общественного назначения	Подп. прим	6	300	1500	14780
1	Гараж-стоянка	Индивид	--	99	--	3272,5
	Итого:			399	1500	17 572,5

Характеристика проектируемых объектов коммунального назначения

№ на плане	Наименование объекта	проект	этажн.	общ площадь м. кв.
13	Трансформаторная подстанция	Подп. прим	1	--
14	Трансформаторная подстанция	Подп. прим	1	--
15	Трансформаторная подстанция	Подп. прим	1	--
16	Объект коммунального назначения	Индивид	2	600

Примечание:

1. Об определении количества этажей и этажности и критериях отнесения зданий к объектам индивидуального жилищного строительства
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПИСЬМО от 20.03.2013 № ОГ-Д23-1426
Под этажностью следует понимать количество надземных этажей, в том числе технического этажа, мансардного, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем 2 м.
Термин «количество этажей» закреплен в статье 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве критерия при определении необходимости проведения государственной экспертизы проектной документации и не может заменяться термином «этажность».
Под количеством этажей следует понимать количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный.

2. Геометрическая форма объектов застройки показана условно, количество блок-секций может быть изменено при сохранении площадей и объемов застройки.

Условные обозначения:

- красные линии;
- границы существующих земельных отводов;
- граница планируемого элемента планировочной структуры (совпадает с красной линией квартала)
- линии отступа от красных линий для зданий, строений и сооружений;
- санитарно-защитная зона;
- дома жилые многоквартирные;
- объекты торговли и бытового обслуживания населения (в т.ч. встроен. и пристр.);
- объекты дошкольного и среднего образования;
- объекты спортивного назначения квартала;
- гаражи-стоянки;
- объекты коммунального назначения.

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
Архитектор	Квасов А.В.				03.09.2020
Проверил	Леснова Т.В.				
ГИП	Аксенов А.М.				
Н. контроль					

15-18

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Проект планировки. Основная часть
ТОМ 1

стадия	лист	листов
П	3	

Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:2000

ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"

копировал

А2

21_Квартал 2038_(П)_корректр.pln

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N.док	Подпись	Дата	
Архитектор		Квасов А.В.			03.09.2020	
Проверил		Леснова Т.В.				
ГИП		Аксенов А.М.				
Н. контроль						

15-18

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Проект планировки. Основная часть
ТОМ 1

стадия	лист	листов
П	4	

Объемно-пространственное решение застройки. Перспектива.

ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"

копировал

А3

21_Квартал 2038_(П)_корректр.pln

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.N

Подпись и дата

Инв.N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N.док	Подпись	Дата
Архитектор		Квасов А.В.			03.09.2020
Проверил		Леснова Т.В.			
ГИП		Аксенов А.М.			
Н. контроль					

15-18

Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания квартала 2038 в городе Барнауле, утвержденный постановлением администрации города от 10.12.2019 №2060, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Барнаулгражданпроект»

Проект планировки. Основная часть
ТОМ 1

стадия	лист	листов
П	5	

Объемно-пространственное решение застройки. Перспектива.

ООО "БАРНАУЛГРАЖДАНПРОЕКТ"

копировал

А3