



Общество с ограниченной ответственностью
«ЛПИ «БРЯНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

Заказчик: ООО «СТК-ИНВЕСТ»

Внесение изменений

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
«Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда»

Раздел 1.2 «Материалы по обоснованию проекта планировки
территории»

1-94-2024-ППТ 1.2

Том 1.2

2024

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
635		



**Общество с ограниченной ответственностью
«ЛПИ «БРЯНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»**

Заказчик: ООО «СТК-ИНВЕСТ»

Внесение изменений

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
«Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда»**

**Раздел 1.2 «Материалы по обоснованию проекта планировки
территории»**

1-94-2024-ППТ 1.2

Том 1.2

Врио генерального директора _____ А.А. Резников

Главный архитектор проекта В. Н. Коршук

Настоящий проект соответствует требованиям правовых актов Российской Федерации и нормативных документов федеральных органов исполнительной власти в части, отвечающей целям ст.46 Федерального закона РФ «О техническом регулировании»

Главный архитектор проекта В. Н. Коршук

2024

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
635		

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1-94-2024-ППТ	Проект планировки территории	
1.1	1-94-2024-ППТ1.1	Раздел 1.1 "Основная часть"	
1.2	1-94-2024-ППТ1.2	Раздел 1.2 "Материалы по обоснованию проекта планировки"	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1-94-2024- ППТ1.2-СП			
Изм. № подл.	635					Состав проектной документации.	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	1
							ООО "ПНИ «Брянскгражданпроект»		
		ГАП	Коршук		06.24				
		ГИП	Дорошин		06.24				

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящий проект планировки выполнен на основании:

- Договора подряда между ООО «ПНИ «БрянскГражданПроект и ООО «СТК-ИНВЕСТ» №27-2024 от 15.05.2024 г.;
- Постановления Администрации города Обнинска «О внесении изменений в документацию по планировке и межеванию территории «Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда» от 07.06.2024 № 1612-п.

Внесение изменений в проект планировки территории выполнено в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» (в ред. Решений Обнинского городского Собрания от 28.06.2016 № 08-14, от 27.09.2022 № 01-30), утвержденными Решением Обнинского городского Собрания от 12 марта 2007 № 01-40 (далее – ПЗЗ)
- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Обнинск» (в редакции решений Обнинского городского Собрания от 27.04.2021 № 01-13, от 28.11.2023 № 04-46), утверждёнными решением Обнинского городского Собрания от 12.12.2017 № 02-35.

Целью внесения изменений в проект планировки территории является:

- Замена функционального назначения объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:27:020302:55, площадью 2644м² с «офисно-деловой центр» на «многоквартирный шестизэтажный жилой дом».¹
- Корректировка показателей с учётом замены функционального назначения объекта.

Целями внесения изменений в проект планировки территории являются:

- Уточнение параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- Установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

¹ Этажность здания – 6, количество этажей – 7 (с учетом подвального)

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. Изм. №	1-94-2024- ППТ1.2-ТЧ								
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
635			Разраб.	Столицына			06.24	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
			Провер.	Курочкина			06.24		ППТ	1	19
			ГАП	Коршук			06.24		ООО "ПНИ «Брянскгражданпроект»		

- Замена назначения здания с офисно-делового центра на многоквартирный 6 эт. жилой дом, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:27:020302:55, площадью 2644м2;
- Корректировка показателей с учётом замены назначения здания с офисно-делового центра на многоквартирный ш жилой дом.

В данном проекте внесения изменений в проект планировки территории границы и координаты красных линий корректировке не подлежат и остаются по ранее утвержденным проектам.

Планировочная структура проектируемой территории обусловлена природными факторами и градостроительной ситуацией.

Проект выполняется на основе действующих нормативно-правовых документов:

Федеральные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190 ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 ФЗ.
- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ.
- Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Региональные и местные документы:

- Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании «Город Обнинск» (в ред. Решений Обнинского городского Собрания от 28.06.2016 № 08-14, от 27.09.2022 № 01-30), утвержденные Решением Обнинского городского Собрания от 12 марта 2007 № 01-40 (далее – ПЗЗ);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Обнинск» (в редакции решений Обнинского городского Со-

Изм. №	№ год.	635	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1-94-2024- ППТ1.2-ТЧ	Взам. Изм. №	Лист
										Подпись и дата	2

брания от 27.04.2021 № 01-13, от 28.11.2023 № 04-46), утверждённые решением Обнинского городского Собрания от 12.12.2017 № 02-35;

- Генеральный план муниципального образования «Город Обнинск», утвержденный решением Обнинского городского Собрания от 12.03.2007 № 01-40 (в редакции решений Обнинского городского Собрания от 10.12.2013 № 02-50, от 09.11.2021 № 01-18).

Иные нормативно-правовые документы федерального, регионального и муниципального уровней по вопросам градостроительства, землепользования, природопользования, санитарного надзора и здравоохранения в городе Обнинске.

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

1.1 Современное состояние территории и правовой статус участка внесения изменений

Территория в границах Проекта планировки территории (далее ППТ), общей площадью 61360 м², располагается в южной части г. Обнинск южнее и западнее существующего общегородского стадиона «ТРУД».

Участок строительства (кадастровый номер 40:27:020302:55), занимающий южную часть территории ППТ, с севера граничит с комплексом общегородского стадиона, а с юга - по ул. Шацкого - с рекреационной зоной «Репинский овраг», представляющей собой обширный овраг с пологими откосами и протекающей по дну р. Репинка.

Площадь территории в границах внесения изменений в ППТ составляет 2644 м². Красные линии по ул. Шацкого ограничивают использование земельного участка до площади 2500,0 м².

Согласно ПЗЗ для рассматриваемого в связи с внесением изменений участка установлена территориальная зона ОД-2 - зона обслуживания и деловой активности местного значения, выделенной со следующими целями:

Изм. № докум.	Подпись и дата	Взам. Изм. №							Лист
									3
635			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1-94-2024- ППТ1.2-ТЧ

- целью формирования специализированных зон для размещения общественно-деловых объектов общественно-делового назначения, связанных с массовыми или периодическими посещениями горожан;
- целью развития указанных объектов на основе существующих и вновь формируемых, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. (в ред. Решения Обнинского городского Собрания от 25.08.2015 № 04-73).

Вид использования «Среднеэтажная жилая застройка» установлен для территориальной зоны ОД-2 как основной и изменение функционального назначения объекта, таким образом, не противоречит установленным регламентам.

На рассматриваемой территории историко-культурные ограничения не установлены.

На участке фактически размещены:

- Строящееся здание общественно-делового центра;
- Инженерные сети (водопровод, канализация, газопровод, электрические сети)

1.2 Жилая застройка

Баланс проектируемой территории Таблица №1

Наименование показателей	Площадь, м ²	% от территории проектирования
1 Территория в границах проектирования	2500,0	100
1.1 Территория многоэтажной жилой застройки	2500,0	100

Основные параметры застройки проектируемой территории Население

Численность населения по проекту планировки территории «Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда» (внесение изменений в документацию по планировке территории «Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда») составляет – 784 чел.:

- на земельном участке с кадастровым номером 40:27:020302:1400 размещается жилая застройка общей площадью квартир S общ. кв. = 23000 м². Расчетное количество чел. - $23000/30^* = 767$ чел.

- на земельном участке с кадастровым номером 40:27:020302:1401 размещается двухсекционный жилой дом с S общ. кв. = 500 м². Расчетное количество чел. $500/30^* = 17$ чел.

*расчетная норма обеспеченности жилой площадью – 30 м²/чел.

Изм. № год.	Подпись и Дата	Взам. Илв. №
635		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						4

Численность населения в границах внесения изменений в проект планировки территории для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1) составляет – 40 чел.:

- на земельном участке с кадастровым номером 40:27:020302:55 размещается жилая застройка общей площадью квартир $S_{\text{общ. кв.}} = 1600,0 \text{ м}^2$. Расчетное количество чел. - $1600/40 = 40$ чел. Расчетная норма обеспеченности жилой площадью – $40 \text{ м}^2/\text{чел.}$

Всего: 824 чел.

Жилищный фонд

Объем жилищного строительства по проекту планировки территории «Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда» (внесение изменений в документацию по планировке территории «Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда») составляет – $23500,0 \text{ м}^2$ общей площади квартир. Жилищная обеспеченность – $30 \text{ м}^2/\text{чел.}$

Объем проектируемого жилищного строительства (поз.1) – $1600,0 \text{ м}^2$ общей площади квартир. Жилищная обеспеченность – 40 кв.м./чел.

Всего: $25100,0 \text{ м}^2$ общей площади квартир.

Жилищное строительство должно вестись с учетом следующих показателей:

- нормируемый коэффициент застройки в границах квартала – $0,4$.

- нормируемый коэффициент плотности застройки жилой территории в границах квартала – $1,2$.

Ведомость зданий и сооружений

Таблица №2

№ п/п	Наименование	Общая площадь застройки, м^2	Общая площадь квартир м^2	Общая площадь этажей здания, м^2	Общая площадь общественных зданий и помещений м^2	Примечание
Многоэтажная жилая застройка						
1	Многоквартирный 6 эт. жилой дом	507,0	1600,0	2500,3	-	Замена назначения здания существующего офисно-делового центра на жилой дом

Изм. №	Взам. Изм. №
Изм.	Подпись и дата
635	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

1-94-2024- ППТ1.2-ТЧ

Лист

5

2	Минимальные отступы от границы земельного участка	3м	3м	> 3м
3	Площадь застройки	-	-	507.00м ²
4	Предельное количество этажей	7	7	7
5	Максимальный процент застройки	40%	40%	20%
6	Общая площадь здания	-	-	2500.3м ²
7	Коэффициент плотности застройки	1.2	1.2	1.0
8	Общая площадь квартир	-	-	1600.00м ²
9	Площадь квартир	-	-	1490.73м ²
10	Количество проживающих	40м ² пл. кварт. на 1 чел.	40 чел.	40 чел.
11	Площадь озеленения	5.5м ² на человека	220м ²	442м ²
12	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	min 0.7 м ² /чел.	28.0 м ²	28.0 м ²
13	Площадки отдыха взрослого населения	min 0.1 м ² /чел.	4.0 м ²	5.0м ²
14	Площадки для занятий физкультурой	min 2.0 м ² /чел.	80.0 м ²	80.0 м ²
15	Площадки для хозяйственных целей	min 0.3 м ² /чел.	12.0м ²	12.0м ²
16	Гостевые парковки	3 парковочных места на 10 чел.	12 мест	12 мест

3. Инфраструктурное обеспечение объекта капитального строительства

3.1 Социально-бытовое обслуживание населения

Социально-бытовое обслуживание населения, включает в себя учреждения повседневного пользования (обслуживающие население первичных жилых групп в радиусе доступности) и учреждения периодического пользования (обслуживающие население всего района и близлежащих жилых образований). Жилое образование находится в пределах пешеходной доступности от расположенных вблизи учреждений обслуживания населения: кинотеатр, универмаг, продовольственные магазины, поликлиника, расположенные по пр. Ленина, три общеобразовательные школы, стадион, кафе, ресторан, детсад- ясли.

По проекту планировки территории «Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда» (внесение изменений в документацию по планировке территории «Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда») потребность в местах в общеобразовательных учреждениях составляет – 130 мест. Для многоквартирного 6 эт. жи-

Взам. Илл. №

Подпись и дата

Илл. № гора, 635

Илл.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1-94-2024- ППТ1.2-ТЧ

Лист

7

$$Q \text{ сек.мах.пр.} = 23,9 \times 1000 \times 1,9 / 3600 = 12,6 \text{ л/сек}$$

Расчет расхода колодной воды для уч. 2:

$$Q \text{ сут.м.пр.} = 300 \times 17 / 1000 = 5,1 \text{ м}^3/\text{сут}$$

$$Q \text{ сут.мах.пр.} = 5,1 \times 1,2 = 6,12 \text{ м}^3/\text{сут}$$

$$Q \text{ ч.мах.пр.} = 6,12 \times 2,08 / 24 = 0,53 \text{ м}^3/\text{ч}$$

$$Q \text{ сек.мах.пр.} = 0,53 \times 1000 \times 1,9 / 3600 = 0,27 \text{ л/сек}$$

Расчет расхода колодной воды для уч. 3:

$$Q \text{ сут.м.пр.} = 300 \times 93 / 1000 = 27,9 \text{ м}^3/\text{сут}$$

$$Q \text{ сут.мах.пр.} = 27,9 \times 1,2 = 33,48 \text{ м}^3/\text{сут}$$

$$Q \text{ ч.мах.пр.} = 33,4 \times 2,08 / 24 = 2,9 \text{ м}^3/\text{ч}$$

$$Q \text{ сек.мах.пр.} = 2,9 \times 1000 \times 1,9 / 3600 = 1,53 \text{ л/сек}$$

Отвод бытовых стоков от проектируемых жилых зданий выполняется в городскую хоз-фекальную канализацию.

Реконструируемое здание поз.1

Здание поз.1 существующее и реконструируется под жилой дом.

Водоснабжение:

Источником водоснабжения жилого дома поз.1 являются существующие кольцевые сети водопровода города Обнинска диаметром 150 мм. и 100 мм.

Точка подключения водоснабжения – существующая закольцованная сеть водопровода диаметром 150 мм.

Ввод водопровода в жилой дом – существующий, диаметром 63мм.

Наружное пожаротушение жилого дома обеспечивается от двух существующих пожарных гидрантов, расположенных на существующих кольцевых сетях диаметром 100 и 150 мм.

Общий расход воды – 12,05 м³/сут.

Расход воды на пожаротушение жилого дома составляет 25 л/с.

Водоотведение:

Отвод сточных вод от санитарно-технических приборов жилого дома - существующий в существующие дворовые сети канализации диаметром 160 мм. Далее, существующие дворовые сети канализации подключаются к существующей сети канализации диаметром 150 мм.

Расход стоков – 12,05 м³/сут.

Изм. №	№	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
Изм. №	№	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист

3.3.4 Ливневая канализация

Для отвода поверхностных дождевых и талых вод с крыш домов и территории отведенной под проектирование предусмотрена закрытая сеть ливневой канализации в соответствии с требованиями СП 32.13330.2012. Стоки сбрасываются на очистные сооружения ливневой канализации, которые проектом предлагается разместить в юго-западной части проектируемой территории.

Очистные сооружения ливневых стоков заводского изготовления из многослойного композиционного материала размещаются под землей горизонтально, на поверхности земли, для проведения технического обслуживания конструкцией очистных сооружений предусмотрены смотровые люки, закрытые стеклопластиковыми крышками. Для обслуживания очистных сооружений предусматривается подъездная дорога. Территория, на которой размещаются очистные сооружения огораживается h огр. не менее 2м.

Расчет системы ливневой канализации выполнен согласно указаний СП 32.13330.2012. Расходы дождевых вод рассчитаны по методу предельных интенсивностей.

Площадь покрытий в границах проектирования, согласно генплана, составляет:

- Общая площадь участка – 6,1 Га;
- Площадь крыш (застройки) – 0,882 Га;
- Площадь автодорог – 0,997 га;
- Площадь отмосток, тротуаров, площадок – 0,735 га;
- Площадь газонов – 3,378 га.

Исходные данные:

F – расчетная площадь стока = 6,1 га;

R — период однократного превышения расчетной интенсивности дождя = 0,5;

n — показатель степени = 0,59;

m — среднее количество дождей за год = 150;

y — показатель степени = 1,33;

q_{20} – интенсивность дождя для данной местности продолжительностью 20 мин. при $R = 1$ год = 80 л/с*га;

Ψ_{mid} – среднее значение коэффициента характеризующего поверхность бассейна стока = $0,39 + 0,06 = 0,45$;

t_r – расчетная продолжительность дождя = $3 + 7,2 = 10,2$ мин (3 мин — время поверхностной концентрации, 7,2 мин — продолжительность протекания дождевых вод по трубам до рассчитываемого сечения, протяженность сети = 425м).

Определяем параметр A по формуле 13 СП 32.13330.2012: $A = 384,16$.

По формуле 11 СП 32.13330.2012 определяем максимальный расчетный расход дождевых вод в трубопроводе: $q_r = 261$ л/с.

Изм. № 635

Взам. Изм. №

Подпись и дата

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

Технологические мероприятия сводятся к использованию в качестве топлива для источников теплоснабжения природного газа; применению современного оборудования, обеспечивающего минимальное воздействие на окружающую среду (водоочистка).

Организационные мероприятия предусматривают:

- благоустройство улиц, проездов;
- сокращение открытых почвенных пространств путем разбивки газонов.

Согласно п.1 Постановления №222 от 03.03.2018 г., санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в ред. на 28.02.2022 г) для крышной теплогенераторной размер санитарно-защитной зоны не устанавливается. Размещение крышной теплогенераторной выполняется на основании расчетов и физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

Для гостевых автостоянок, размещаемых на территории жилого дома, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в действующей редакции), санитарные разрывы не устанавливаются.

Разрывы от сооружений для хранения легкового транспорта (парковок) до объектов застройки представлены в таблице 1.

Таблица 4

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок	25	50	50	50	50

Изм. № 635

Подпись и дата

Взам. Изм. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1-94-2024- ППТ1.2-ТЧ

Лист

17

для отдыха, игр и спорта, детских					
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

4.2 Охрана водных ресурсов

Участок внесения изменения не попадает в границы водоохраных зон поверхностных водных объектов.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» земельный полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: зона санитарной охраны источников водоснабжения 3-го пояса и водоводов.

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах зон санитарной охраны, предусмотрены ст. 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», ст. 34 гл. 7 части III Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» (в действующей редакции).

С целью минимизации воздействия объекта на водные ресурсы (в т.ч., участка внесения изменений) предусматривается:

- отвод поверхностных вод закрытым способом через существующие дождеприёмные решётки существующей сети ливневой канализации;
- движение и парковка автотранспортных средств по дорогам и стоянкам, имеющим твердое покрытие;
- сбор и вывоз отходов, образующихся в период эксплуатации объекта, организованно на полигон ТКО.

4.3 Охрана и рациональное использование земельных ресурсов, растительности и животного мира

В рамках благоустройства предусматривается устройство бордюров, посадка древесно-кустарниковой растительности. Автопарковки для автомобилей и проезжая часть имеют твердое покрытие и бордюры.

Изм. № докум.	Подпись и дата	Взам. Изм. №							Лист
									18
635			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1-94-2024- ППТ1.2-ТЧ

7. Технико-экономические показатели

Таблица 5

№ п.п.	Наименование показателя	Ед. изм.	Проектные решения
1	Территория в границах проектирования, в т.ч.	м ²	61 360
	S уч. №3, с кадастровым № 40:27:020302:55	м ²	2644
2	Общая площадь квартир, в т.ч.	м ²	25100
2.1	Уч. №1 S общ. Кв.	м ²	23000
2.2	Уч. №2 S общ. Кв.	м ²	500
2.3	Уч. №3 S общ. Кв. (многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1))	м ²	1600
3	Встроенные помещения общественно-делового назначения Уч. №1 S общ.	м ²	350
4	Население, в т.ч.	чел.	824
4.1	Многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1)	чел.	40
5	Этажность (включая технические)	эт.	3-10
6	Территория спортивно-парковой зоны для уч.1-2	м ²	12 482,9
7	Детские пл. (норм.), в т.ч.	м ²	577
7.1	Для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1)	м ²	28
8	Площадки для отдыха взрослых (норм.), в т.ч.	м ²	83
8.1	Для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1)	м ²	5
9	Площадки для занятия физкультурой (норм.), в т.ч.	м ²	1644
9.1	Для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1)	м ²	80
10	Хозяйственных целей (норм.), в т.ч.	м ²	247,2
10.1	Для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1)	м ²	12
11	Площадка для выгула собак (норм.)	м ²	79
12	Озеленение (норм.), в т.ч.	м ²	4140
12.1	Для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1)	м ²	209
13	Плотность населения	чел/га	140
14	Потребность в ДДУ, в т.ч.	мест	57
14.1	Для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1)	мест	2
15	Потребность в общеобразовательных учреждениях, в т.ч.	мест	136
15.1	Для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1)	мест	6
16	Автостоянки, в том числе:	м/м	234
16.1	Автостоянки открытого типа на участке 40:27:0203021400, 40:27:020302:60	м/м	208
16.2	Автостоянки крытого типа на участке 40:27:020302:1400	м/м	14
16.3	Автостоянки открытого типа на участке 40:27:020302:55 (для многоквартирного 6 эт. жилого дома (поз.1))	м/м	12
17	Инженерное обеспечение		

Изм. № годич.	Подпись и дата	Взам. Изм. №
		635

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

		б) .jpg, .pdf - для документов с графическим содержанием.
12	Требования к исполнителю разработки документации	Подрядчик должен являться членом саморегулируемой организации (СРО) в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и иметь аттестованных руководителей и специалистов. Саморегулируемая организация, в которой состоит Подрядчик, должна иметь компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств в соответствии с действующими нормами Градостроительного кодекса РФ.
13	Требования по контролю выполняемых работ	Осуществляется Заказчиком на всех этапах разработки документации.
14	Прочие дополнительные требования и указания, конкретизирующие объем проектных работ	Задание на проектирование может изменяться и дополняться по согласованию с Заказчиком. Заказчик в полном объеме предоставляет Подрядчику необходимую для выполнения работ исходно-разрешительную документацию, включая, но не ограничиваясь: - параметры и технические показатели планируемых к размещению на застраиваемой территории объектов капитального строительства (численность населения, мощность объектов общественного назначения и пр.), - справки о возможности подключения к системам энергообеспечения.. Согласование со всеми заинтересованными организациями и лицами осуществляет Заказчик. Подрядчик осуществляет внесение изменений в проектную документацию (при необходимости). Заказчик своими силами выполняет: - сбор и оплату исходно-разрешительной документации; - согласование с государственными надзорными органами и службами, а также другими заинтересованными организациями, юридическими и физическими лицами.
15	Порядок выполнения и приемки работ	Подрядчик выполняет работы в порядке и сроки установленные договором подряда. Техническая документация, выполненная Подрядчиком передается Заказчику с сопроводительным письмом и актом выполненных работ. Заказчик проверяет техническую документацию, оценивает полноту и качество выполненных проектных работ и в случае отсутствия замечаний документально оформляет приём документации от Подрядчика. В случае выявления при проверке технической документации недостатков, Заказчик с сопроводительным письмом направляет выявленный перечень недостатков Подрядчику для их устранения. Замечания и недостатки к технической документации Подрядчик устраняет своими силами и за свой счет.

Изм. № докум.	Подпись и дата	Взам. Изм. №
635		

ООО «СТК-ИНВЕСТ»

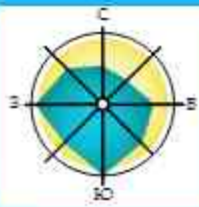
Согласовано:

Главный инженер проекта

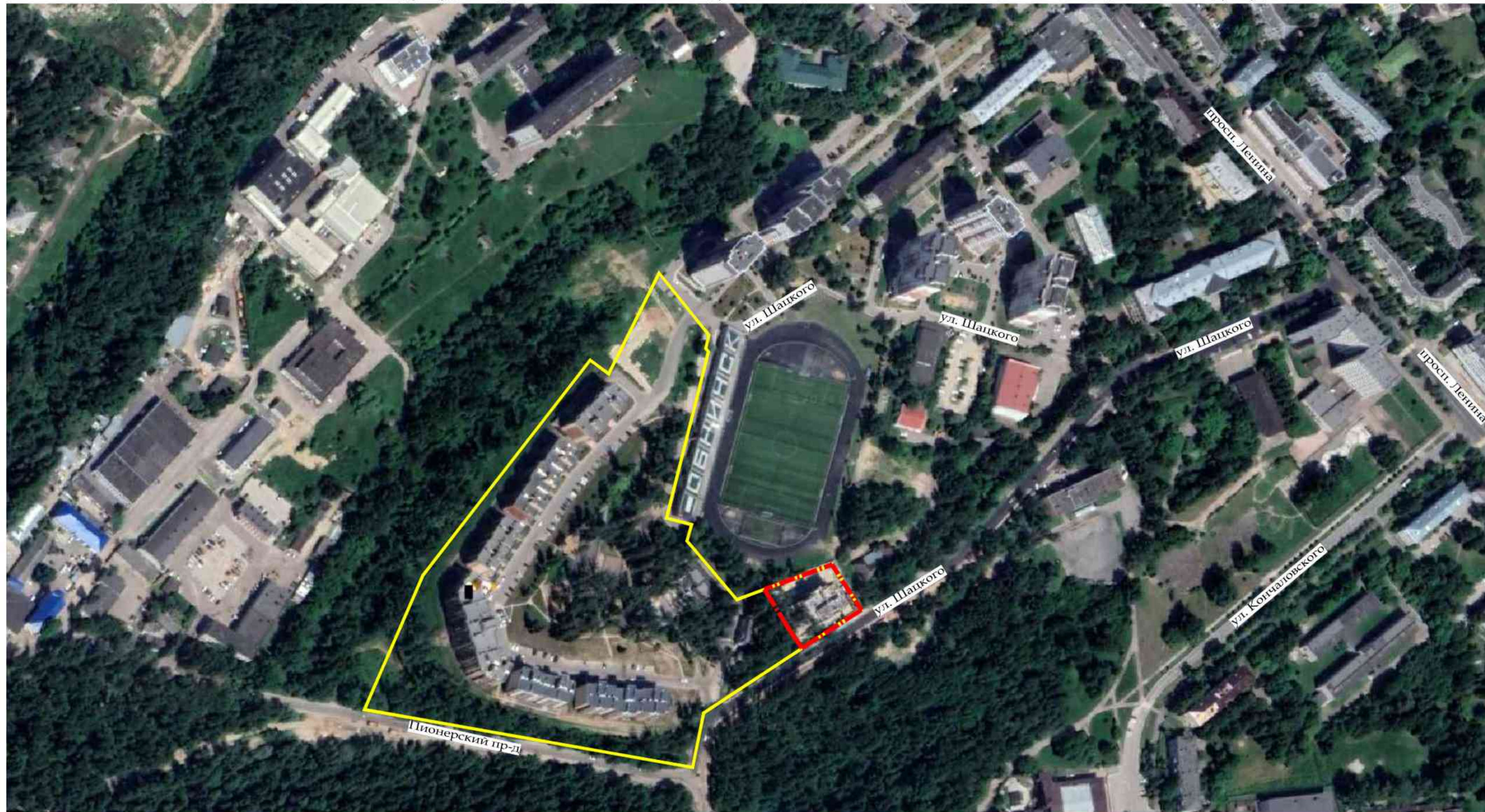
ООО «ПИИ «БрянскГражданПроект»




А.А. Дорошин



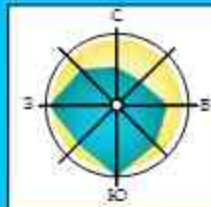
Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:2000



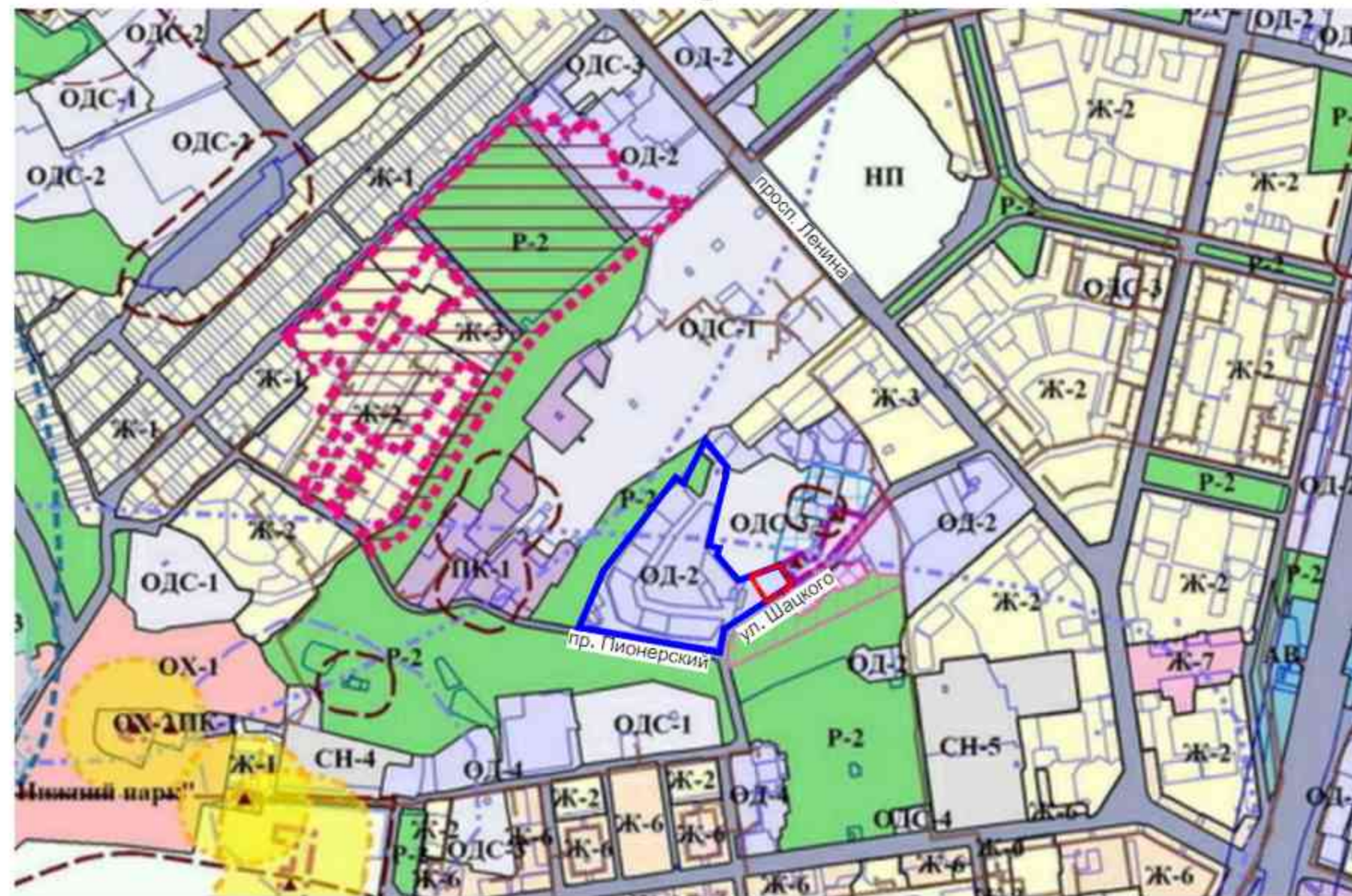
Условные обозначения

-  Граница проекта планировки территории
-  Граница внесения изменений в проект планировки территории

					1-94-2024-ППТ 1.2-ГЧ				
					Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Столицына			06.24		ППТ	1	
Провер.		Курочкина			06.24				
ГАП		Коршук			06.24				
ГИП		Дорошин			06.24				
							ООО "ПИИ "Брянскгражданпроект"		

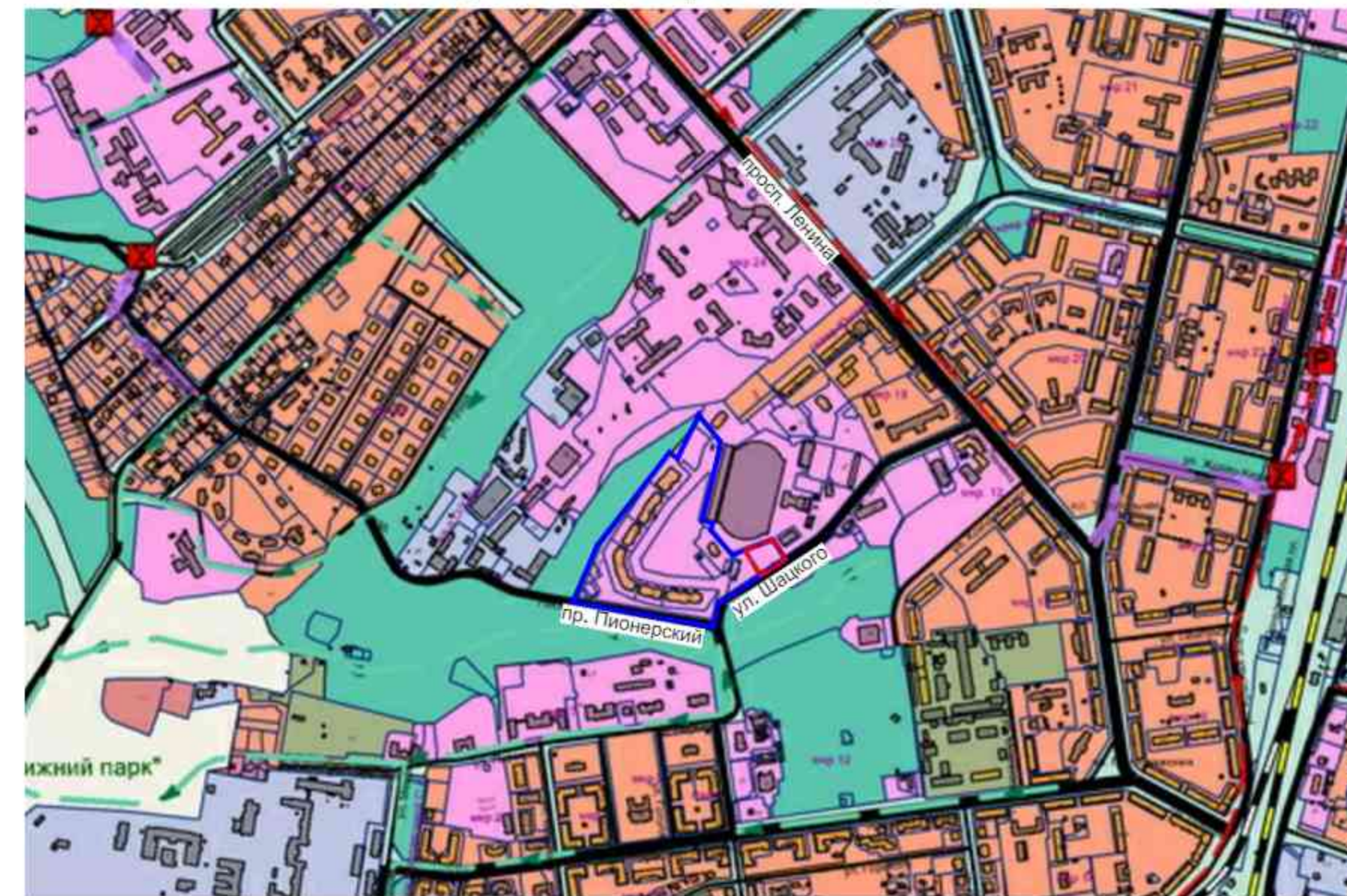


Фрагмент карты градостроительного зонирования (г.Обнинск, генеральный план)



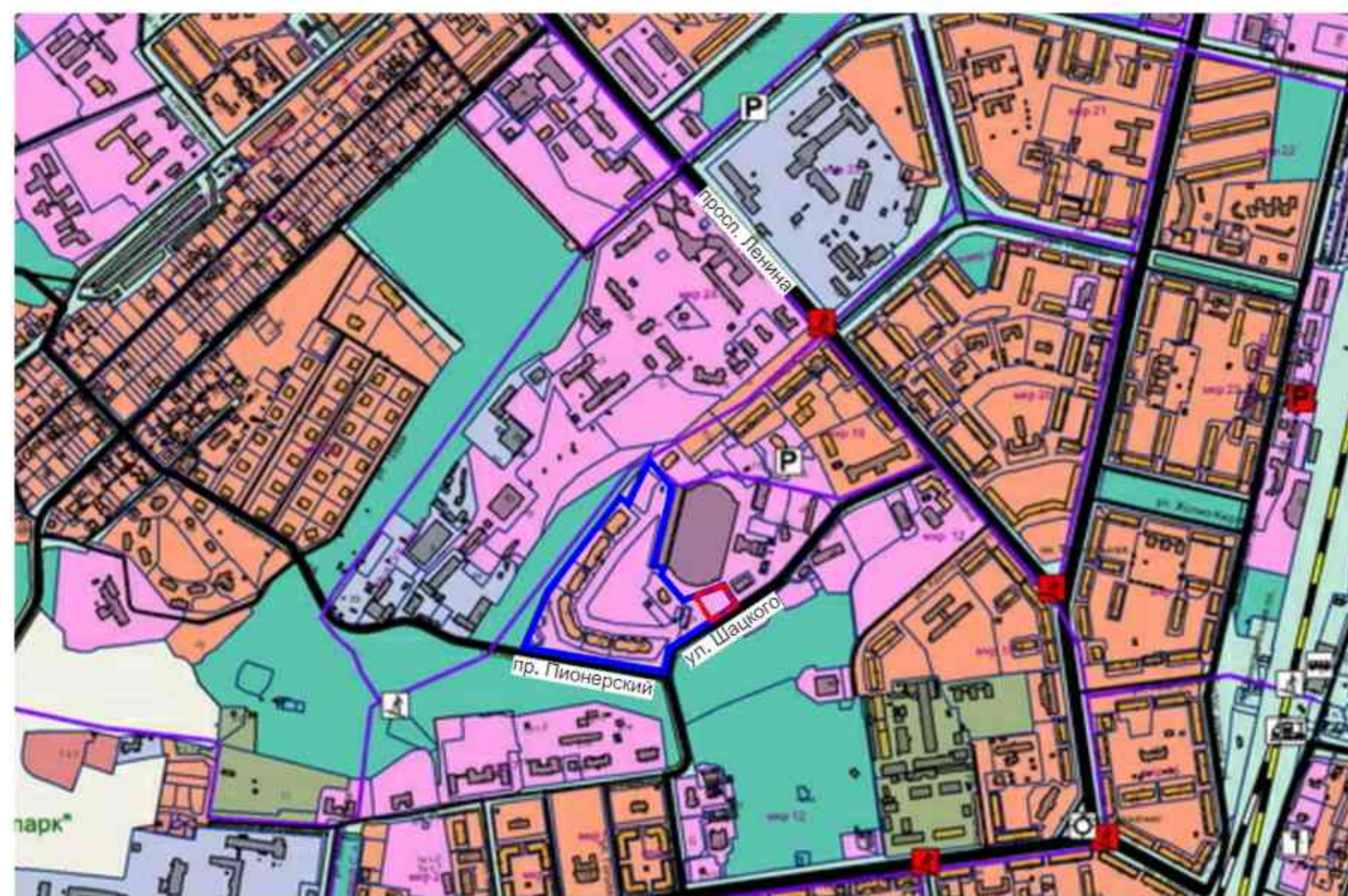
- Условные обозначения**
- граница проекта планировки территории
 - - - граница внесения изменений в проект планировки территории
- Территориальные зоны**
1. Жилые зоны (Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4)
Жилая зона (Ж-6)
Жилая зона (Ж-7)
 2. Общественно-деловые зоны (ОД-1, ОД-2, ОД-4)
 3. Общественно-деловые зоны специального обслуживания (ОДС-1, ОДС-2, ОДС-3, ОДС-4)
 4. Производственные зоны (ПК-1, ПК-2)
Производственная зона (ПК-3)
 5. Научно-производственные зоны (НП)
 6. Зоны рекреационного назначения (Р, Р-1, Р-2, Р-3)
 7. Зоны особо охраняемых территорий (ОХ-1, ОХ-2)
 8. Зоны специального назначения (СН-1, СН-2, СН-3, СН-4, СН-5, СН-6, СН-7, СН-8)
 9. Зоны резервных территорий (РЗ-1)
 10. Зоны автовокзала (АВ)
- Зоны с особыми условиями использования территорий**
- - - Зоны санитарной охраны источников водоснабжения 3-го класса

Фрагмент карты функциональных зон (г.Обнинск, генеральный план)



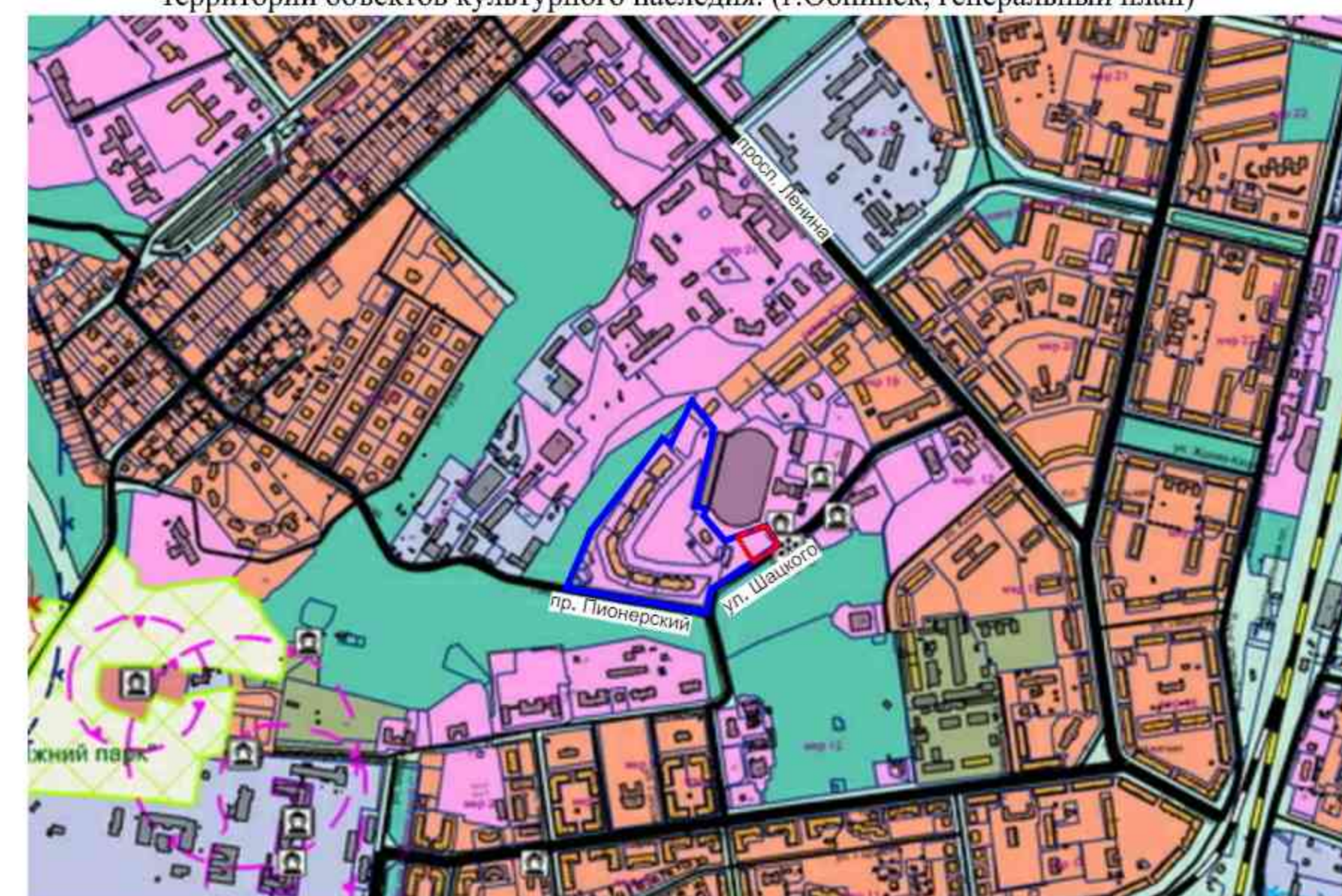
- Условные обозначения**
- граница проекта планировки территории
 - - - граница внесения изменений в проект планировки территории
- Границы функциональных зон**
- Жилые зоны
 - Зоны садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
 - Общественно-деловые зоны
 - Зоны рекреационного назначения
 - Зона объектов культурного наследия
 - Зона территории памятников природы
 - Производственные зоны
 - Зона инженерно-транспортной инфраструктуры
 - Зоны специального назначения
 - Зоны резервных территорий

Фрагмент карты планируемого размещения объектов местного значения. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть (г.Обнинск, генеральный план)



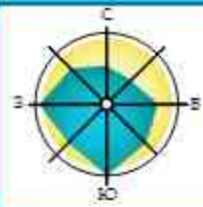
- Условные обозначения**
- граница проекта планировки территории
 - - - граница внесения изменений в проект планировки территории
- Объекты транспортной инфраструктуры**
- | сущ. | проект. | Автомобильные дороги федерального значения |
|------|---------|---|
| | | Реконструкция автомобильных дорог федерального значения |
| | | Автомобильные дороги регионального значения |
| | | Автомобильные дороги местного значения |
| | | Магистральная улица общегородского значения |
| | | Магистральная улица районного значения |
| | | Улицы и дороги местного значения |
| | | Направления пешеходного и велосипедного движения |
| | | Железнодорожный путь общего пользования |
| | | Реконструкция железнодорожных путей общего пользования |
| | | Автостанция |
| | | Железнодорожный вокзал |
| | | Железнодорожная станция |
| | | Станция автозаправочная |
| | | Станция технического обслуживания |
| | | Стоянка (парковка) автомобилей |
| | | Железнодорожный переезд |
| | | Мостовое сооружение |
| | | Пешеходный переход в разных уровнях |
| | | Саморегулируемое пересечение в одном уровне |

Фрагмент карты границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия. (г.Обнинск, генеральный план)



- Условные обозначения**
- граница проекта планировки территории
 - - - граница внесения изменений в проект планировки территории
- Объекты культурного наследия**
- Памятники истории, архитектуры, археологии местного значения и выявленные
 - Памятники истории, архитектуры, археологии регионального значения
 - Ансамбли местного значения и выявленные
 - Ансамбли регионального значения
 - Граница территории объекта культурного наследия
 - Защитная зона объекта культурного наследия
- Границы территорий с особыми природоохранными ограничениями**
- Особо охраняемые природные территории - памятники природы

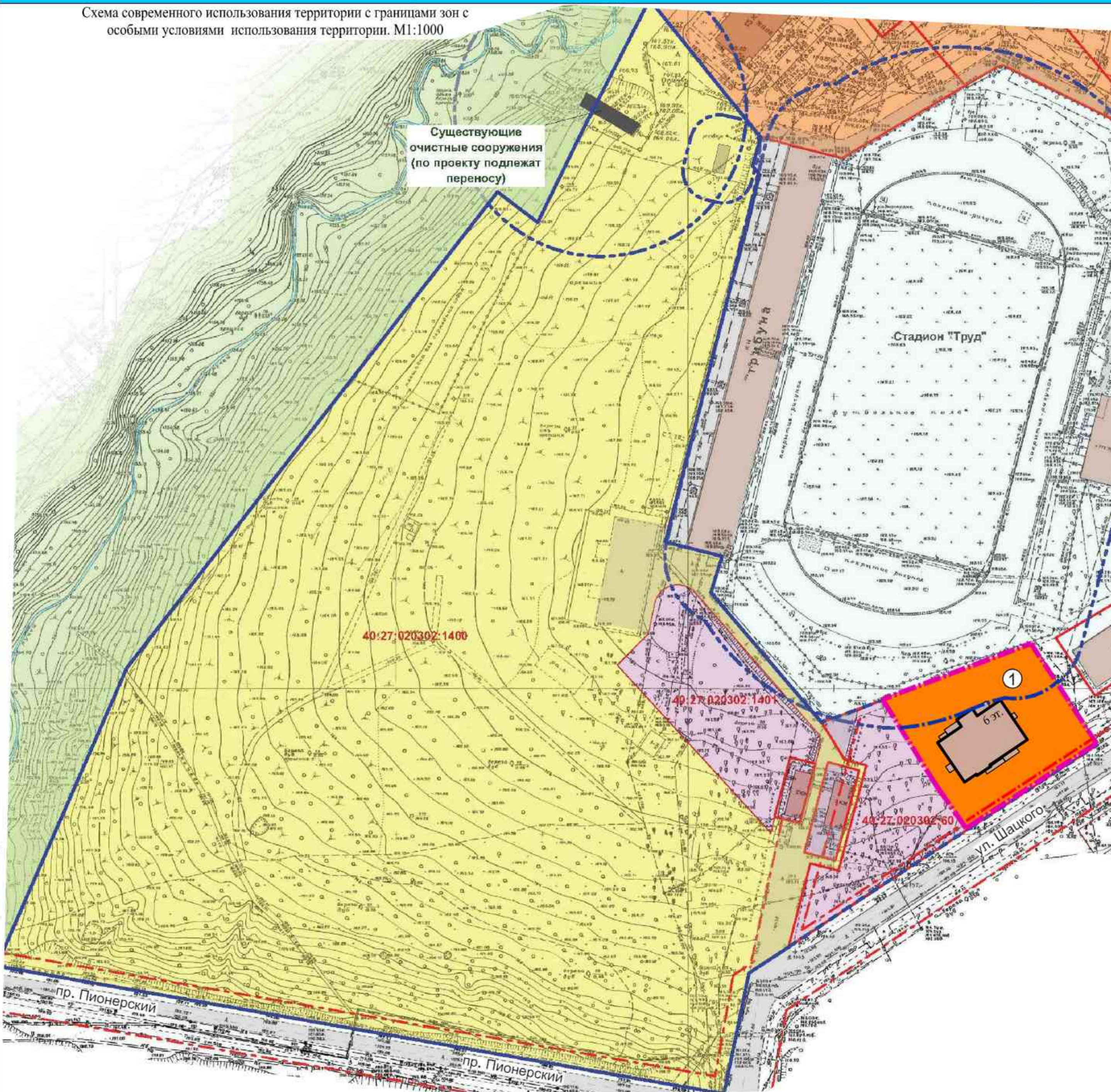
						1-94-2024-ППТ 1.2-ГЧ			
						Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"			
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		06.24	Столицына		06.24		ППТ	2	
Провер.			Курочкина		06.24				
ГАП			Коршук		06.24	Анализ градостроительной ситуации	ООО "ПИИ "Брянскгражданпроект"		
ГИП			Дорошин		06.24		Формат А3x3		



Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"



Схема современного использования территории с границами зон с особыми условиями использования территории. М1:1000



Характеристика существующей застройки

№ на плане	Вид разрешенного использования согласно кадастровой выписке о земельном участке	Кадастровый номер	Площадь зем. участка, м2	Наименование объекта
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	40:27:020302:55	2644,0	Калужская область, г. Обнинск, ул. Шацкого, 2

Условные обозначения

- - - граница внесения изменений в проект планировки территории
 - граница проекта планировки территории
 - граница земельных участков
 - - - красные линии
 - - - санитарно-защитные зоны
 - Охраняемые зоны инженерных сетей
 - Публичные сервитуты
- Функциональное зонирование**
- зона многоэтажной жилой застройки
 - зона объектов физкультуры и спорта
 - зона объектов общественно-делового назначения
 - зона проектируемой жилой застройки переменной этажности
 - озеленение общего пользования
 - здания, сооружения
 - ГРП

Мин. № подл. 635

Подл. и дата

Взам. инв. №

1-94-2024-ППТ 1.2-ГЧ						
Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"						
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись		
Разраб.		Столицына		06.24		
Провер.		Курочкина		06.24		
Материалы по обоснованию				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	3	
ГАП		Коршук		06.24	ООО "ПИИ "Брянскгражданпроект"	
ГИП		Дорошин		06.24		
Схема современного использования территории с границами зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000					Формат	A2

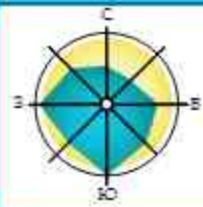


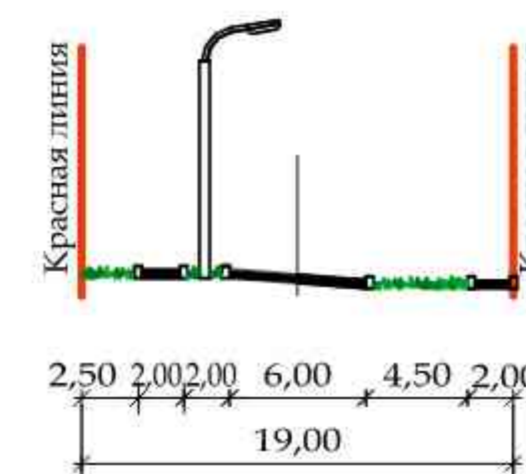
Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. М 1:1000



Экспликация зданий и сооружений

- 1 Многоквартирный 6 эт. жилой дом (замена назначения здания существующего офисно-делового центра на жилой дом)

Сечение 1-1
Улицы Шацкого

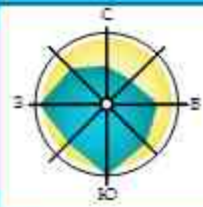


Условные обозначения

- граница внесения изменений в проект планировки территории
 - граница проекта планировки территории
 - граница земельных участков
 - красные линии
 - санитарно-защитные зоны
- Функциональное зонирование**
- Существующее**
- здания, сооружения
 - зона объектов физкультуры и спорта
 - озеленение общего пользования
 - ГРП
- Проектируемое**
- проектируемая застройка
 - транспортно-инженерная инфраструктура
 - озеленение общего пользования (спортивно-парковая зона)
 - подземный гараж на 50 машино-мест
 - спортивные и детские площадки
 - открытые парковки для обслуживания стадиона
 - проектируемая ТП
 - проектируемые очистные ливневых стоков
 - магистральная улица районного значения
 - улицы и дороги местного значения
 - направление движения транспорта

Мин. № подл. 635
Подл. и дата
Взам. инв. №

					1-94-2024-ППТ 1.2-ГЧ				
					Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Столицына			06.24		ППТ	4	
Провер.		Курочкина			06.24				
ГАП		Коршук			06.24	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. М1:1000. Поперечные профили улиц	ООО "ПИИ "Брянскгражданпроект"		
ГИП		Дорошин			06.24				



Архитектурно-градостроительная концепция. М1:1000



Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество квартир	Площадь застройки	Общая площадь здания, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Площадь встроенных помещений, м ²	Строительный объем, м ³
Среднеэтажная многоэтажная жилая застройка								
1	Многоквартирный жилой дом (замена назначения здания существующего офисно-делового центра на жилой дом)	6	11	507,0	2500,3	1600,0	-	10022,6

Условные обозначения

- - - граница внесения изменений в проект планировки территории
 - граница проекта планировки территории
 - граница земельных участков
 - - - красные линии
 - - - санитарно-защитные зоны
- Функциональное зонирование**
- Существующее
- здания, сооружения
 - зона объектов физкультуры и спорта
 - озеленение общего пользования
 - ГРП
- Проектируемое
- проектируемая застройка
 - транспортно-инженерная инфраструктура
 - озеленение общего пользования (спортивно-парковая зона)
 - подземный гараж на 50 машино-мест
 - спортивные и детские площадки
 - открытые парковки для обслуживания стадиона
 - проектируемая ТП
 - проектируемые очистные ливневых стоков

Мин. № подл. 635

Подл. и дата

Взам. инв. №

1-94-2024-ППТ 1.2-ГЧ					
Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Столицына			06.24
Провер.		Курочкина			06.24
				Материалы по обоснованию	Масштаб
					Лист
					Листов
				ООО "ПИИ "Брянскгражданпроект"	
ГАП		Коршук			06.24
ГИП		Дорошин			06.24
				Планировочное и объемно-пространственное решение застройки территории	
Формат А2					

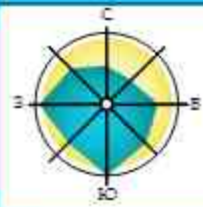


Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000



Экспликация зданий и сооружений

- 1 Многоквартирный 6 эт. жилой дом (замена назначения здания существующего офисно-делового центра на жилой дом)

Условные обозначения

- граница внесения изменений в проект планировки территории
- граница проекта планировки территории
- граница земельных участков
- - - красные линии
- - - санитарно-защитные зоны

Функциональное зонирование

Существующее

- здания, сооружения
- зона объектов физкультуры и спорта
- озеленение общего пользования
- ГРП

Проектируемое

- проектируемая застройка
- транспортно-инженерная инфраструктура
- озеленение общего пользования (спортивно-парковая зона)
- подземный гараж на 50 машино-мест
- спортивные и детские площадки
- открытые парковки для обслуживания стадиона
- проектируемая ТП
- проектируемые очистные ливневых стоков

167.45 Красная отметка

167.45 Черная отметка

7 Уклон в промилле
36.90 Расстояние

■ Дождеприёмная решетка существующая

Мин. № подл. 635
Подл. и дата
Взам. инв. №

1-94-2024-ППТ 1.2-ГЧ					
Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Столицына			06.24
Провер.		Курочкина			06.24
Материалы по обоснованию				Масштаб	Лист
				ППТ	6
				Листов	
ГАП		Коршук			06.24
ГИП		Дорошин			06.24
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000				ООО "ПНИ "Брянскгражданпроект"	
				Формат	A2

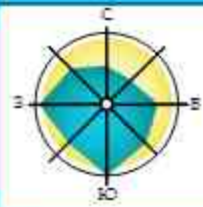


Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000



Экспликация зданий и сооружений

- 1 Многоквартирный 6 эт. жилой дом (замена назначения здания существующего офисно-делового центра на жилой дом)

Условные обозначения

- граница внесения изменений в проект планировки территории
- граница проекта планировки территории
- граница земельных участков
- красные линии
- санитарно-защитные зоны
- Публичные сервитуты

Функциональное зонирование

Существующее

- здания, сооружения

Проектируемое

- ГРП
- проектируемая застройка
- транспортно-инженерная инфраструктура
- открытые парковки для обслуживания стадиона

Инженерная инфраструктура (проектируемая)

- вт — водопровод
- г — газопровод
- к1 — бытовая канализация
- к2 — ливневая канализация
- w2 — линия электроснабжения 10кВ
- w1 — линия электроснабжения 0,4кВ
- с — сети связи
- т1 — теплосеть
- проектируемая ТП
- проектируемые очистные ливневых стоков

Инженерная инфраструктура (существующая)

- вп — водопровод
- г — газопровод
- кл — канализация ливневая
- кб — канализация хозяйственно-бытовая
- — сети электроснабжения

Мин. № подл. 635
Подл. и дата
Взам. инв. №

										1-94-2024-ППТ 1.2-ГЧ					
										Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
													ППТ	7	
Н.контр.	Курочкина				06.24	Провер.	Василева				06.24	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000	ООО "ПНИ "Брянскгражданпроект"		
ГИП	Дорошин				06.24	Гл. спец.	Василева				06.24				

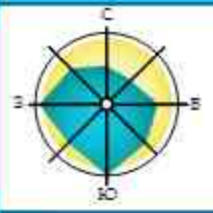
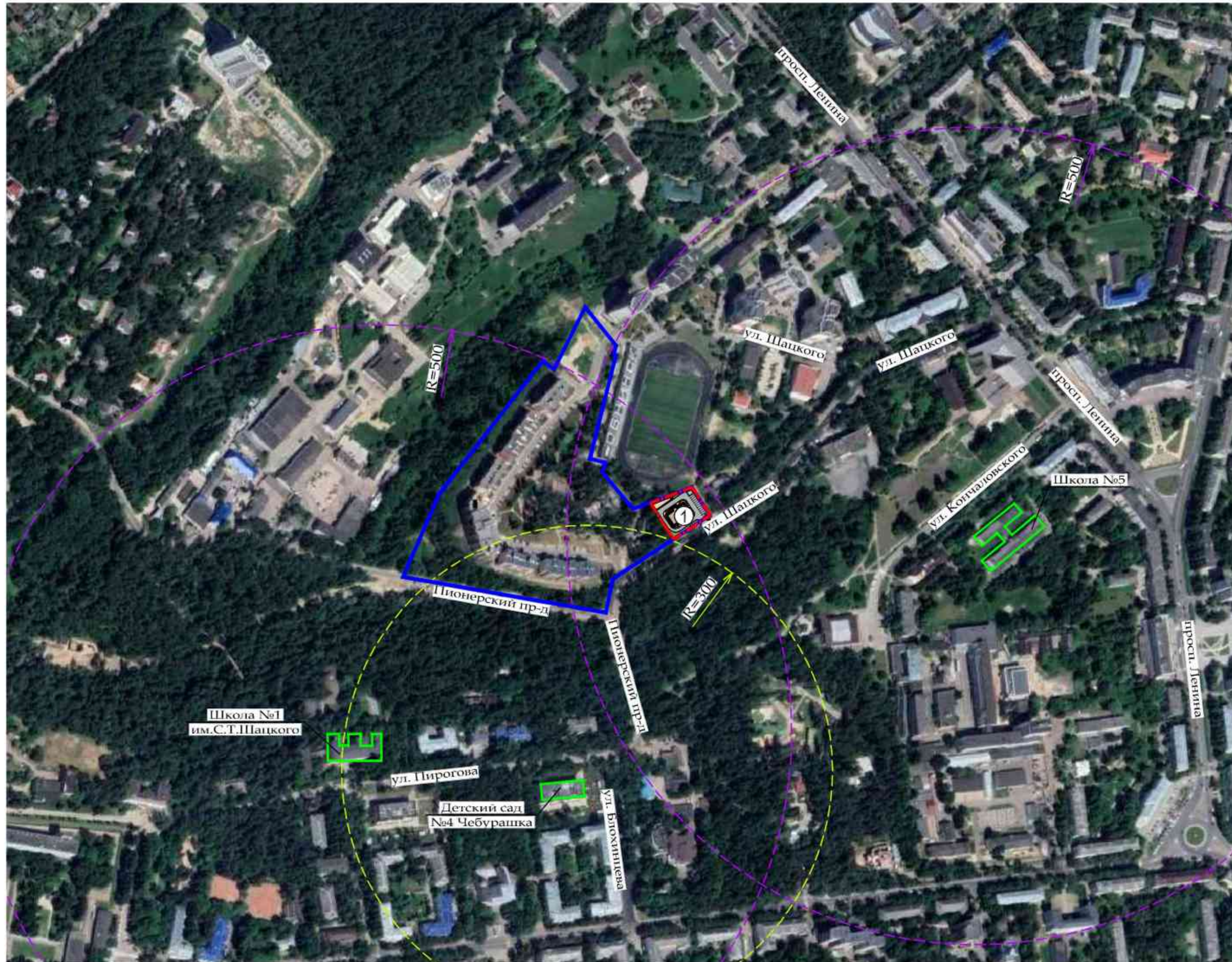


Схема размещения объектов федерального и регионального значения. М1:2500



Экспликация зданий и сооружений

- ① Многоквартирный 6 эт. жилой дом (замена назначения здания существующего офисно-делового центра на жилой дом)

Условные обозначения

- Граница проекта планировки территории
- Граница внесения изменений в проект планировки территории
- Радиус обслуживания общеобразовательных учреждений
- Радиус обслуживания детских дошкольных учреждений

Мин. № подл. 635
Подл. и дата
Взам. инв. №

					1-94-2024-ППТ 1.2-ГЧ				
					Внесение изменений. Проект планировки территории "Жилая застройка в районе улиц Шацкого и Пионерского проезда"				
Изм.	Кол.ч.	Лист	Н док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Столицына			06.24		ППТ	8	
Провер.		Курочкина			06.24				
ГАП		Коршук			06.24	Схема размещения объектов федерального и регионального значения. М 1:2500	ООО "ПИИ "Брянскгражданпроект"		
ГИП		Дорошин			06.24				
							Формат	A2	