

проектировщик: ИП Заутренников О.М.

Заказчик: АО Курский завод КПД им.А.Ф.Дериглазова

**Внесение изменений в проект планировки комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков в границах 4-го микрорайона по проспекту А. Дериглазова города Курска и в границах Нижнемедведицкого сельсовета Курского района**

Проектная документация

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**06-ПР/23**

проектировщик: ИП Заутренников О.М.

Заказчик: АО Курский завод КПД им.А.Ф.Дериглазова

**Внесение изменений в проект планировки комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков в границах 4-го микрорайона по проспекту А. Дериглазова города Курска и в границах Нижнемедведицкого сельсовета Курского района**

Проектная документация

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**06-ПР/23**

ИП Заутренников О.М.\_\_\_\_\_

## Состав проекта

"Внесение изменений в проект планировки комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков в границах 4-го микрорайона по проспекту А. Дериглазова города Курска и в границах Нижнемедведицкого сельсовета Курского района"

В соответствии с ранее выполненным Проектом, вдоль территории водозабора, по участку 46:11:111802:1888, запроектирована автомобильная дорога для связи между частями микрорайона и коридор для сетей.

### Перечень внесенных изменений:

1. Границы проекта расширены, к территории прибавлены участки: 46:11:111802:2200, 46:11:111802:2182, 46:11:111802:2195, 46:11:111802:3015, 46:11:111802:3048. Изменения отображены в Графической части проекта, Пояснительной записке.
2. Изменена трассировка автомобильной дороги вдоль водозабора. Изменения отображены в Графической части проекта, Пояснительной записке.
3. Скорректировано сечение 3-3 по Схеме организации дорожно-транспортной сети.
4. Изменена трассировка инженерных сетей вдоль рассматриваемой дороги. В Графической части скорректировано: схема сетей водопровода, схема дождевой канализации, схема бытовой канализации, схема теплоснабжения и газоснабжения, схема расположения энергопринимающих устройств для присоединения к электрическим сетям.
5. Красными линиями выделен участок под размещение общедоступной спортивной площадки. Изменения внесены в Разбивочный чертеж красных линий и границ территории.
6. В Северо-Западной части участка отображена КНС (поз.15 по экспликации)

*Увеличение площади территории составляет менее 10%.*


### Состав проекта:

1. Внесение изменений в Графическую часть комплексной застройки.
2. Внесение изменений в Пояснительную записку к Проекту.
3. Внесение изменений в Проект межевания территории.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					06-ПР/23	Лист
			-	-	зам	1-24		
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата			

# Содержание

№ п/п	Наименование	стр.
	<b>I Пояснительная записка</b>	
1	Основные задачи комплексного развития территории	2
2.1	Параметры застройки	3
4	Основные технико-экономические показатели	4

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
-	-	зам	1-24		15.04.2024	06-ПР/23	1	
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата			

# 1. Основные задачи комплексного развития территории.

Основные задачи комплексного развития территории заключаются в следующем:

- обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;
- обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;
- создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;
- повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;
- создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования для обновления застроенных территорий.

Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями настоящего Кодекса, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.

Граница проектирования принята согласно заданию на проектирование.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории (часть 9 ст.42 Градостроительного Кодекса РФ). Утвержденные в составе проекта планировки параметры планируемого развития элементов планировочной структуры определяют содержание проектов межевания.

Проект планировки выполнен в соответствии с документами:

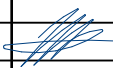
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 13.06.2023)
- СП 42 13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Областных нормативов градостроительного проектирования "Планировка и застройка городских округов и поселений Курской области от 28.03.2021 года;
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в редакции 2007 года;
- СП 4.13130.2013 "Система противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты";
- На основании задания на проектирование.

Площадь территории комплексной застройки - 46,6213 га

Исходные данные: задание на проектирование, топографическая съемка местности в М 1:2000 (предоставленная Заказчиком).

В состав территории планировки входят земельные участки с кадастровыми номерами:

46:11:111802:1844, 46:11:111802:1861, 46:11:111802:1855, 46:11:111802:1863, 46:11:111802:1860, 46:11:111802:1648, 46:11:111802:1864, 46:11:111802:1866, 46:11:111802:1865, 46:11:111802:1868, 46:11:111802:784, 46:11:111802:2200, 46:11:111802:1887, 46:11:111802:1888, 46:11:111802:845, 46:11:111802:2182, 46:11:111802:2195, 46:11:111802:1702, 46:11:111802:1701, 46:11:111802:1703, 46:11:111802:1704, 46:11:111802:1705, 46:11:111802:1706, 46:11:111802:1695, 46:11:111802:1994, 46:11:111802:1129, 46:11:111802:1889, 46:11:111802:1688, 46:11:111802:1169, 46:11:111802:1689, 46:11:111802:1690, 46:11:111802:1691, 46:11:111802:1886, 46:11:111802:1606, 46:11:111802:1847, 46:11:111802:1848, 46:11:111802:233, 46:11:111802:1858, 46:11:111802:783, 46:11:111802:772, 46:11:111802:760, 46:11:111802:1849, 46:11:111802:1850, 46:11:111802:774, 46:11:111802:1851, 46:11:111802:1852, 46:11:111802:1853, 46:11:111802:1656, 46:11:111802:1854, 46:11:111802:1857, 46:11:111802:1856, 46:11:111802:761, 46:11:111802:633, 46:11:111802:455, 46:11:111802:1869, 46:11:111802:1845, 46:11:111802:463, 46:11:111802:1846, 46:11:111802:787, 46:11:111802:1862; 46:11:111802:1867; 46:11:111802:1994; 46:11:111802:1995; 46:11:111802:3015; 46:11:111802:2654; 46:11:111802:3048

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	06-ПР/23	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата	06-ПР/23	Лист
-	-	зам	1-24		15.04.2024	06-ПР/23	2

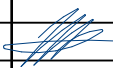
## Перечень объектов капитального строительства в границах планируемой территории комплексного развития

1. На территории предусматривается комплексная застройка многоквартирными жилыми домами (17-ти и 6-ти этажными).
2. Коэффициент озеленения участка не менее 25% от его площади.
3. Отступы линии застройки от красной линии магистральной улицы (пр-т Дериглазова) не менее 6,0 метров, от красных линий улиц - 3,0 метра.
4. Предусмотрена возможность размещения на первых этажах объектов общественного назначения, или пристраивания к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и торцов зданий и имеется возможность размещения гостевого автотранспорта.

Таким образом на территории имеет приоритет жилая многоквартирная застройка. Исходя из общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя Курской области - 31,0 м<sup>2</sup> (статистические данные за 2021год), расчетное количество населения в микрорайоне составляет 9185 человек.

№ п/п	Наименование	кол. зданий	кол. секций	Этажность	Кол-во квартир			Общая площадь квартир	Площадь встраиваемых пом. зданий общ. назначения	Площадь застройки
					Всего	1-к	2-к			
1	3-х секционн.панельный ж.дом с встраиваемыми помещениями	4	12	17	1152	768	384	52303,28	3236,48	4552,0
2	2-х секц.панельный ж.дом	10	20	17	2040	1360	680	86958,00	-	7630,0
3	3-х секц.панельный ж.дом	4	12	17	1224	816	408	55404,96	-	4552,0
4	2-х секц.монолитный ж.дом	1	2	6	60	30	30	3180,0	-	763,0
5	3-х секц.монолитный ж.дом	5	15	6	450	270	180	23850,0	-	5690,0
6	4-х секц.монолитный ж.дом с угловой секцией	3	9 ряд. 3 угл.	6	360	216	144	18720,0	-	5214,0
7	5-ти секц.монолитный ж.дом с 2-мя угловыми секциями	2	6 ряд. 4 угл.	6	300	180	120	16312,0	-	4684,0
8	пристраиваемые помещения к 6-ти эт. ж.дому	1		1					880,0	950,0
9	здания общ. назначения (назначение определяется в раб.проекте)	2		1					800,0	900,0
10	Детский сад на 150 мест	2		2						2539,6
11	Детский сад на 150 мест (сущ.)	1		2						1269,8
12	Общеобразовательная школа на 1000 учащихся	1		4						5222,0
13	ТП	12		1						560,0
14	КНС (сущ.)	1		1						170,0
15	КНС	1		1						200,0
	ИТОГО:				5586	3640	1946	256728,24	4916,48	44896,4

\* - показатели даны обобщенно и могут скорректироваться на дальнейших этапах проектирования


Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			06-ПР/23						
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата				
-	-	зам	1-24		15.04.2024				

## 4. Основные технико-экономические показатели

табл.3

№ п/п	Наименование	Един.изм.	Количество
1	Площадь участка(микрорайона №4)	га	46,6213
2	Площадь застройки, в том числе:	га	4,34
	-многоквартирные жилые дома	м <sup>2</sup>	33 085,0
	-детские сады (2 шт.)	м <sup>2</sup>	2539,6
	-школа на 1000уч.	м <sup>2</sup>	5 222,0
	-здания обществ.назначения (присраиваемые и отдельно стоящие)	м <sup>2</sup>	1 850,0
	-инженерная инфраструктура (ТП, КНС)	м <sup>2</sup>	930,0
3	Площадь покрытий (асфальт, тротуары, велодорожки покрытие резин.крошкой)	га	22,35
4	Площадь озеленения	га	14,1353
5	Количество квартир	шт.	11172
6	Общая площадь квартир (проектируемых)	м <sup>2</sup>	256728,24
7	Общая площадь помещений обществ.назначения (встраиваемых, пристраиваемых и отдельно стоящих)	м <sup>2</sup>	4916,48
8	Расчетное население, в т.ч. в коттеджах	тыс.чел.	9,189
9	Плотность населения	чел/га	200
10	Открытые стоянки для временного хранения легкового автотранспорта	маш./мест	2862

*\* - показатели даны обобщенно и могут скорректироваться на дальнейших этапах проектирования*

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.			Лист
						06-ПР/23	4
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		
-	-	зам	1-24		15.04.2024		