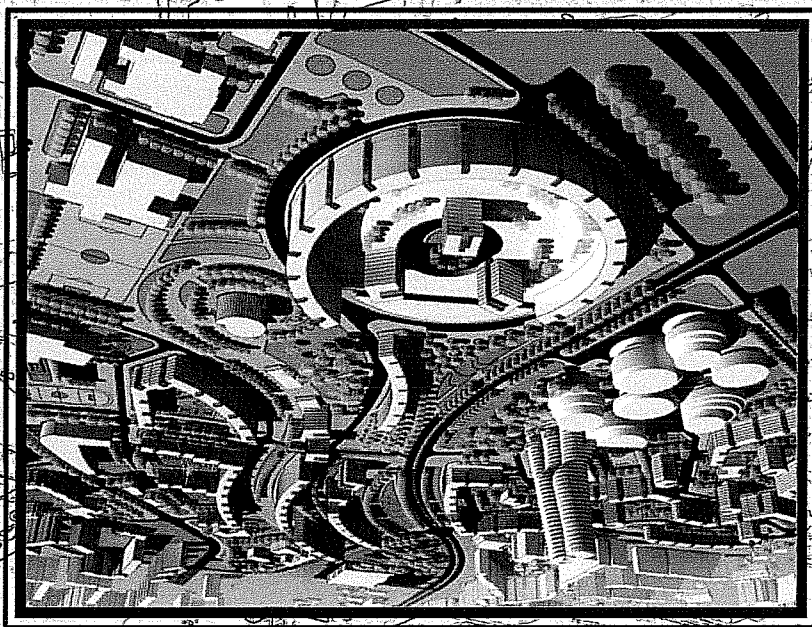


**НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ "ЭНКО"**

199178, Санкт-Петербург, 10-я линия ВО, д. 33, оф. 39
Архивный отдел
http://www.enko-spb.ru, тел./факс: 812-323-5033, тел. 812-328-5902
e-mail: enko@enko-spb.ru

ИНВ. № 36/14, ЭКЗ. 2

**Муниципальное образование
СОСНОВОБОРСКИЙ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ЖИТОГО РАЙОНА**



- Утверждаемая часть -

**Санкт-Петербург
2007**

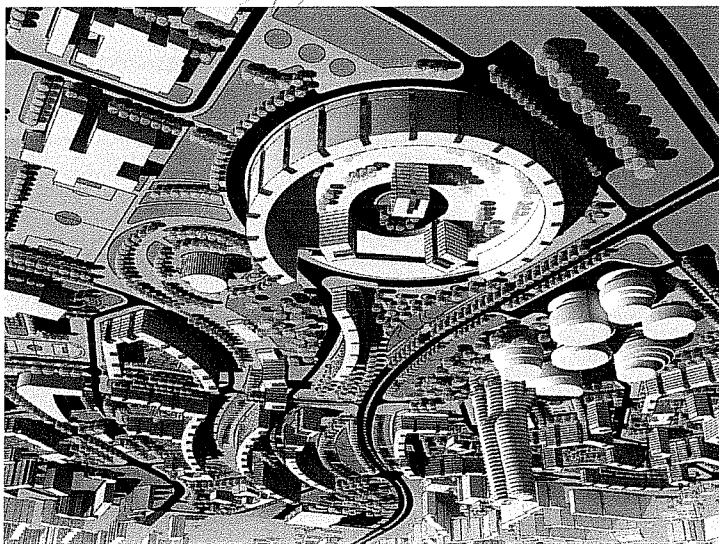
**НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ "ЭНКО"**

199178, г. Санкт-Петербург 10-ая линия ВО, д. 33, оф. 39;
<http://www.enko.spb.ru>; тел/факс. 812-323 5033, тел 812-328 5902;
e-mail: enko@enko.spb.ru

ИНВ. № 36/14, эс. 2

**Муниципальное образование
СОСНОВОБОРСКИЙ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ЖИВОГО РАЙОНА
Пояснительная записка
(Утверждаемая часть)**



С.В. Скатерщиков

О.В. Красовская

А.Г. Петров

И.С. Майзель

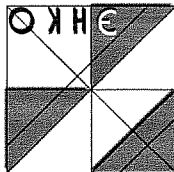
Генеральный директор, к.т.н.

**Зам. генерального директора,
гл. архитектор проекта**

**Зам. генерального директора,
гл. инж. проекта**

Главный архитектор

**Санкт - Петербург
2007**



ВВЕДЕНИЕ	5
1. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СИТУАЦИЯ	6
2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ	7
3. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	9
4. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	13
5. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	16
5.1. Водоснабжение и водоотведение	16
5.2. Теплоснабжение	17
5.3. Газоснабжение	17
5.4. Электроснабжение	17
5.5. Связь	18
5.6. Инженерная подготовка территории	18
5.7. Санитарная очистка территории	19
6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	20
7. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ	22
8. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПУБЛИЧНЫХ САУШАНИЙ	26

Авторский коллектив:

Генеральный директор

Зам. директора, главный архитектор проекта

Главный архитектор НИИ «ЭНКО»

Зам. директора, главный инженер проекта

Главный специалист по транспорту

Главный специалист по градостроительной

экономике

Главный специалист по ИС-технологиям

Архитекторы

Инженеры

Экономист

Инженер - эколог

- С. В. Скаторишиков
- О. В. Красовская
- И. С. Майзель
- А. Г. Петров
- А. И. Свешкин
- С. В. Елишкина
- А. М. Савинков
- С. И. Аутченко
- Я. Ю. Соловьев
- Д. С. Хмелева
- Е. А. Дмитриева
- О. А. Висленова
- Д. А. Намятова

Состав проектных материалов

№	Наименование документа	Гриф	Инв. №
1. Текстовые материалы			
1	Пояснительная записка «Проект планировки жилого района» (Утверждаемая часть)		36/14
2	Разбивочный чертеж красных линий. Бедомость координат узловых точек красных линий	ДСП	36/04
2. Графические материалы			
1	Современное использование территории (Опорный план), М 1:2 000		36/15
2	1) Проектное зонирование территории 2) Планировочное районирование 3) Размещение объектов обслуживания 4) Очередность освоения площадей		36/16
3	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2 000	ДСП	36/06
4	Схема размещения сооружений и сетей инженерно – технического назначения, М 1:2 000		36/17

Введение

Разработка проекта планировки жилого района Муниципального образования «Сосновоборский городской округ» Ленинградской области выполняется по Договору № 021/04 между Администрацией МО (Заказчик) и ООО НПИ «ЭНКО» (Исполнитель).

29 июня 2007 года проект был представлен на общественные слушания (см. Приложение №2), в течение срока проведения которых в адрес Комитета архитектуры, градостроительства и землепользования Администрации «Сосновоборского городского округа» поступил ряд предложений и замечаний, учтенных в последней версии проекта.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Цель проекта: разработка планировочных и инфраструктурных мероприятий по подготовке и комплексовому освоению площади нового жилищного строительства.

Исходные данные:

- цифровая топографическая основа в М:1:2000
- цифровые космические изображения
- отводы
- красные линии планируемого проекта планировки
- здания и сооружения по адресу плану
- базисные оси улиц и дорог.
- инженерные сети и сооружения;
- Генеральный план г. Сосновы Бор, предприятие п/я А-7631;
- Концепция градостроительного развития МО «Сосновы Бор», ООО НПИ «ЭНКО», 2003 г.
- Прельдущий Проект детальной планировки жилого района, Сосновоборский ВНИПИЭТ.
- Проект выполнен на основе действующих нормативно-правовых документов:
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
- Действующие нормы и правила по разделам проекта.

1. Планировочная ситуация

Функциональная специфика Соснового Бора и характер окружающего ландшафта определяют подход к формированию планировочной структуры города и его архитектурно-планировочной организации в предыдущих градостроительных проектах – Генеральном плане, Концепции градостроительного развития.

В составе Проекта планировки вышележащего чертёж «Современное использование территории (Опорный план)», в котором отражено сложившееся функциональное зонирование, привлекающая застройка, сложившаяся улично-дорожная сеть и другие планировочные элементы.

Участок проектирования расположен в северной части Соснового Бора на территории, покрытой лесной растительностью. С севера участок ограничен пр. А. Невского, с запада – ул. Ленинградской, с юга – ул. Парковой, с востока и запада к площадке примыкают жилые микрорайоны с многоквартирной застройкой. На юго-западе расположен квартал малоэтажной индустриальной застройки, вдоль ул. Ленинградской ведётся проектирование ещё одного аналогичного квартала. С юга расположена территория формирующегося общественного центра (ТЦ «Карусель»).

Площадка имеет благоприятные планировочные условия: расположена вдоль основного въезда в город, вблизи от берега Финского залива, имеет благоприятные природно-экологические характеристики, расположена вне зон планировочных ограничений.

По комплексу инженерно-строительных условий, часть площадки района отнесена к территориям, ограниченно благоприятным для строительства.

Климат территории г. Сосновый Бор – переходный от континентального к морскому: с умеренно холодной зимой и прохладным летом. По данным метеостанции самый тёплый месяц – июль со среднемесячной температурой 16,7°C, самый холодный месяц – январь со среднемесячной температурой – 7,8°C. Продолжительность заветания снежного покрова – 132 дня. Глубина сезонного промерзания почвы в среднем 0,5 метра. Средняя высота снежного покрова – 41 см. Продолжительность безморозного периода составляет 133 дня.

2. Архитектурно-планировочное решение

Архитектурно-планировочное решение нового жилого района базируется на природно-планировочных условиях района, учитываются особенности привлекающей застройки и трассировку сложившейся улично-дорожной сети.

Основная планировочная идея – создание комфортного для жизни, компактно благоустроенного и архитектурно-выразительного жилого района с максимальным сохранением существующего озеленения.

Основными функциональными зонами являются:

- Зона застройки многоквартирными жилыми домами (северо-восточная часть жилого района, привлекающая к пр. А. Невского);
- Зона застройки индустриальными жилыми домами (продолжает в северном направлении вдоль ул. Ленинградской) развитие существующего коттеджного квартала);
- Зона общественно-жилого назначения (расположена вдоль основных транспортных магистралей);
- Общественно-договая зона (для размещения объектов общественного, делового и коммерческого назначения; учреждений здравоохранения и социальной защиты; спортивных комплексов и сооружений);
- Рекреационная зона (зеленые насаждения общего пользования - парки, скверы, бульвары);
- Прочие зоны (озеленения специального назначения).

Архитектурно-планировочные решения предусматривает формирование функционально и композиционно разнообразных пространных, масштабов чужовку; использование различных по этажности и планировке типов застройки.

Меридиональной планировочной осью района является ул. Красных Форт, которая продолжается до пересечения с пр. А. Невского. На пересечении ул. Парковой и ул. Красных Форт формируется зона общественного центра. Вдоль ул. Красных Форт организуется парковая зона с объектами рекреации и спорта, которая выходит в лесопарковую зону в районе пос. Ручьи.

Территория района разделена на отдельные микрорайоны и кварталы с различными типами жилой застройки. С восточной стороны ул. Красных Форт размещены кварталы многоквартирных домов в виде компактного линейного планировочного образования с включением точечных домов. Композиционное решение основано на ковцевом размещении шести зданий, расположенных вокруг одного центра, что позволяет формировать многоплановое креативное пространство.

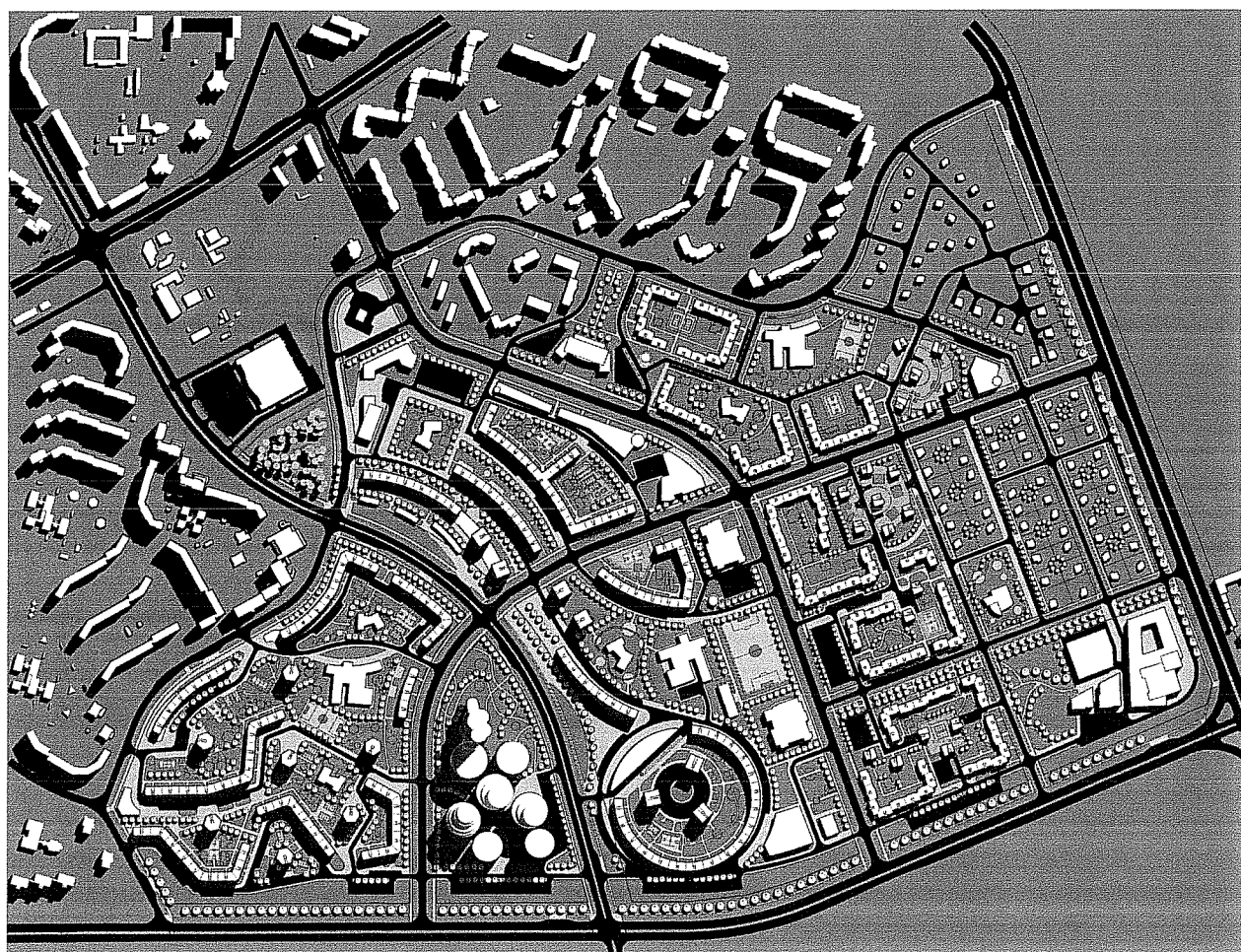


Рис. 1

Широтной планировочной осью района является новая магистральная улица районного значения, соединяющая ул. Ленинградскую и ул. Красных Форт. С южной и северной стороны данной магистрали компактной группой размещены кварталы многоэтажной и среднеэтажной застройки, образующую въездную зону с северной стороны.

Вдоль ул. Парковой в северо-западной части района размещены малоэтажная индустриально-застройка с приусадебными участками и застройка типа «таунхаус».

Зона общественного центра размещена на пересечении ул. Ленинградской и пр. Александра Невского.

Перекресток, образуемый двумя улицами (пр. А. Невского и ул. Красных Форт), фланкирует комплекс административно-делового центра. Он отделен от жилой застройки рекреационной зоной в виде проектируемого паркового пространства.

3. Жилищное строительство и социальная инфраструктура

Жилищное строительство

Объем нового жилищного строительства проектируемого района составляет 363 тыс. кв.м. Из общего объема жилищного строительства 69% приходится на многоквартирные жилые дома (5-10 эт.), 23% - на среднеэтажные дома (2-4 этажа) и 8% - на индивидуальную застройку с присоединенными участками. При средней жилищной обеспеченности 30 кв. м/чел (для индивидуальной жилой застройки - 50 кв. м/чел) численность населения района составит 11,5 тыс. чел. Ниже приведены данные по объемам и размещению жилищного строительства.

Таблица 1. Объемы и размещение жилищного строительства

№ микрорайона	Территория микрорайонов, га	Плотность, кв.м/га тыс.	Объемы жилищного строительства - общая площадь, тыс. кв. м	Средняя жилищная обеспеченность, кв. м/чел.	Численность населения, тыс. чел.
I	2	3	4	5	6
I	19,7	2,1	41	50	0,8
II	18,9	5,3	100	30	3,3
III	22,5	5,1	115	30	3,8
IV	18,5	5,8	107	30	3,6
Итого	79,6		363		11,5

Развитие социальной инфраструктуры

Основная планировочная идея - формирование комфортной и разнообразной жилой среды с организацией полноценной системы обслуживания. В проектируемом районе размещаются объекты обслуживания как микрорайонного, так и внешмикрорайонного значения (общественно-деловой центр, бизнес-центр, торговый центр, амбулаторно-поликлиническое учреждение и др.) Расчет потребности в учредленных коммунально-бытовых обслуживаний на население района* г. Сосновы Бор произведен с ориентацией на нормативы СНиП 2.07.01-89*, социальные нормативы, принятые Правительством РФ в 1996г., и «Методикой определения нормативной потребности субъектов РФ в объектах социальной инфраструктуры (1999г.)» и приводится в таблице №2.

* включая население существующей застройки, фактически являющейся частью одного из проектируемых микрорайонов

**Расчет потребности в учреждениях обслуживания
жилого района г.Соснового Бора
(на 15,5 тыс. чел.)**

Таблица 2.

Объект	Единицы измерения	Норма на 1000 жителей	Принято в проекте	Общая потребность	Фактическая размещается	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
Учреждения образования						
Детские дошкольные учреждения	мест	55-60	52	806	7 объектов	с учетом размещения одного ДДУ на территории существующей застройки у школы №9
Общеобразовательные школы	мест	140-150	148	2294	4 объекта	с учетом существующей общеобразовательной школы №9
Учреждения здравоохранения						
Амбулаторно-поликлинические заведения	пос/см	18,15	25	388	1*600 пос/см	
Аптеки	объект	-	-	5	5	встроенное или в комплексе
Спортивные объекты						
Спортивные залы	кв.м. площади пола	65	80	1240	2-3 объекта	в составе ФОК и встр.
Бассейны	кв.м. зеркала воды	20	20	310	1 объект	в составе общественно-делового центра

1	2	3	4	5	6	7
Объекты культуры						
Каубы, дома культуры	мест	15	30	465	1 объект	в составе общественно-делового центра
Объекты культуры (музей, выставочные павильоны и пр.)	объект	-	-	1	1 объект	в составе многофункционального общественного центра
Кинотеатр	место		20	310	2-3 объекта	в составе МОЦ и ОДЦ
Библиотеки	объект	4 тыс томов	-	62	1 объект	встроенное
Учреждения дополнительного образования детей	мест	12% от учащихся 1-8 классов		182	1 объект	встроенное
Торговая, общественное питание						
Учреждения торговли	м ² торг. площ.	280	280	4340	15-20 объектов	торг. центр и встр.
Учреждения общественного питания	пос. мест	40	40	620	7-9 объектов	встроенное или в комплексе
Учреждения социальной защиты						
Реабилитационные центры для детей и подростков с ограниченными возможностями	центр	1 на 1 тыс. детей			2 объекта	встроенные

1	2	3	4	5	6	7
Прочие учреждения обслуживающей сферы						
Банки	мест	5	5	77,5	1 объект	
Отделения связи	объект	-	-	объект	1 объект	встроенное или в комплексе
Отделения банков	объект	-	-	объект	1 объект	
Жилищные конторы	объект	-	-	объект	1 объект	
Отделение милиции	объект	-	-	объект	1 объект	
Юридические консултации	объект	-	-	объект	1 объект	встроенное
Нотариальные конторы	объект	-	-	объект	1 объект	встроенное
Деловые, общественные и т.п. организации						
Офисы	объект	-	-	3	3 объекта	в составе ОДЦ

4. Транспортная инфраструктура

Улично-дорожная сеть и городской транспорт

Проектные решения

Принятые проектные решения основаны на соблюдении следующих принципов:

- организация единой системы магистральных улиц и дорог, способной обеспечить удобные, быстрые и безопасные транспортные связи для создания комфортных условий передвижения населения;

- достижение нормативной плотности магистральной улично-дорожной сети с учетом принятого зонирования застройки по этажности;

- максимально возможное воплощение системы транспортного обслуживания (магистральная улично-дорожная сеть, виды и линии транспорта), зауженной в предыдущей градостроительной документации – Генеральный план Советского Бора (ВНИИЭТ), «Концепция градостроительного развития г. Советский Бор» (ООО НПИ «ЭНКО»), как с точки зрения трассировки основных магистралей, так и их классификации;

- допущение уточнений трассировки и развития элементов транспортной инфраструктуры лишь в случаях, предусмотренных переходом к более крупному картографическому масштабу, позволяющему детально учитывать планировочные ограничения.

Магистральные улицы и дороги в проекте подразделяются на общегородского значения (МОЗ) и районного значения (МРЗ), основную сеть составляют жилые улицы местного значения (ЖУ). К магистральным улицам общегородского значения относятся – ул. Ленинградская, пр. А. Невского, к магистральным улицам районного значения – ул. Красных Форт, пр. Героев, ул. Космонавтов, ул. Парковая (на участке от ул. Красных Форт до пр. А. Невского), а также новая магистраль МРЗ №1 (на участке от ул. Ленинградской до ул. Красных Форт).

Протяженность проектируемой улично-дорожной сети (УДС) района составляет – 11,8 км, в частности протяженность магистральной сети – 7,9 км. Плотность УДС – 7,3 км/км². Плотность магистральной сети – 4,4 км/км².

Площадь улиц в красных линиях в границах проектируемой площади составит 481,4 тыс. м². Площадь проезжих частей – 161,4 тыс. м². Площадь тротуаров – 92 тыс. м². Все улицы и дороги проектируются с усовершенствованным покрытием.

Организация движения транспорта и пешеходов

Основным видом общественного транспорта, осуществляющим пассажироперевозки, является автобус. Сеть городского пассажирского транспорта проектируется в соответствии с принятым развитием улично-дорожной сети.

Протяженность линий городского автобуса составит 7,9 км, плотность сети – 4,4 км/км².

¹ Площади улиц в красных линиях, проезжих частях и тротуаров указаны с учетом прилегающих к району проектирования магистральных улиц.

Сеть городского общественного транспорта запроектирована с таким расчетом, что максимальный подход к его остановкам не превышает 400-500 м.

Предусмотренная сеть булеваров, пешеходных дорожек и автеек отвечает основным пешеходным направлениям.

Также проектом предусматривается организация велосипедного движения: на магистральных улицах - по специально выделенным велосипедным дорожкам, отходящим от тротуаров фактурой поверхности, на жилых улицах - по проезжим частям, на внутриквартальных территориях - по проездам, пешеходным дорожкам и авеям.

Гаражи, стоянки и объекты обслуживания легкового автомобильного транспорта

В проекте заложена следующая структура размещения мест постоянного хранения легковых автомобилей:

- в многоквартирных гаражах - 18% (710 мест);
- во встроенных многоквартирных гаражах - 43% (1660 мест);
- в подпольных гаражах - 18% (695 мест);
- на охраняемых открытых стоянках - 14% (535 мест);
- на придомовых участках (для зон индивидуальной застройки) - 7% (280 мест).

Потребное количество гаражей и стоянок для постоянного и временного хранения автомобилей составляет 2800 мест. Потребное количество мест для хранения автомобилей (за исключением зон индивидуальной застройки, где хранение автомобилей осуществляется в основном собственными транспортными средствами) представлено в таблице 3.

Потребное и фактическое распределение машино-мест постоянного и временного хранения (гостевых стоянок) по планировочным зонам

Планировочные зоны	Население, тыс. чел.	Количество индивидуальных автомобилей	Потребное количество машино-мест для хранения постоянного хранения	Потребное количество машино-мест для временного хранения (на придомовых стоянках)	Фактическое количество машино-мест для временного хранения (на придомовых стоянках)	6	7
1	2	3	4	5			
1*	0.8	300	270	-	на придомовых участках - 280 в многоквартирных гаражах - 300	Берто: 580	-
2	3.3	1235	1110	310	на охраняемых стоянках - 210 в подпольных гаражах - 335	Берто: 745	310
3	3.8	1425	1280	355	на охраняемых стоянках - 225 в подпольных гаражах - 160 в встроенных многоквартирных гаражах - 1660	Берто: 2325	360
4	3.6	1350	1215	340	на охраняемых стоянках - 100 в многоквартирных гаражах - 130	Берто: 230	340
Итого	11.5	4310	3875	1005	3880		1010

* - район индивидуального строительства. Места постоянного хранения автомобилей размещаются на придомовых участках.

У объектов административного, культурно-бытового и прочего назначения предусматриваются стоянки (парковки) для кратковременного

размещения автомобилей. Автостоянки устраиваются в виде отдельных площадок и многоэтажных паркингов.

На проектируемой площадке (а также на прилегающей территории) на данный момент располагаются или планируются размещения 3 АЗС и 2 СТО. В организации дополнительных сооружений для обслуживания транспортных средств нет необходимости.

5. Инженерная инфраструктура

Настоящий раздел выполнен на основании решений Концепции градостроительного развития МО «Сосноворский городской округ», выполненного в 2003 г. ООО НПИ «ЭНКО».

5.1. Водоснабжение и водоотведение

Задачей настоящего раздела проекта является разработка мероприятий по внебюджетному водоснабжению и водоотведению рассматриваемого жилого района города. Сети водопровода и канализации по плану нового жилого района являются частью инженерных систем города и должны быть гидравлически увязаны с ними при разработке общегородских схем водоснабжения и водоотведения.

Водоснабжение

Расчетные расходы воды

Проектируемая система водоснабжения предусматривает обеспечение водой:

- хозяйственно-питьевых нужд населения;
- противопожарных нужд;
- поливку улиц и зеленых насаждений.

В жилых и общественных зданиях проектируется полное санитарно-техническое благоустройство. Многоэтажная и среднеэтажная застройка обеспечиваются централизованным горячим водоснабжением. Индивидуальная застройка – местными водонагревателями.

Удельные среднесуточные нормы водопотребления, расходы воды на противопожарные нужды приняты в соответствии со СНиП 2.04.02-84*. Объем противопожарного запаса воды равен 432 м³ при продолжительности тушения пожара 3 часа. Максимальный суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды по району – 5,48 тыс. м³/сут.

Система и схема сети

Система водоснабжения проектируемого района предусматривается объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная, низкого давления с прокладкой уличных кодовых водопроводных сетей и подключением их к существующим уличным сетям города. Наружное пожаротушение проектируется из пожарных гидрантов, устанавливаемых на разводящих кодовых сетях. Водопроводная сеть обустраивается отключающей арматурой и пожарными гидрантами.

Водоотведение

Расчетные расходы сточных вод

Норма водоотведения от жилой застройки принимается равной норме водоотведения. Расходы сточных вод от жилой и общественной застройки определены в зависимости от степени благоустройства. Неучтенные расходы сточков приняты равными 5% от расхода сточных вод жилой и общественной застройки. Максимальный суточный расход хозяйственно-бытовых стоков по району – 4,31 тыс. м³/сут.

Система и схема канализации

Проектом предусматривается полная раздельная система канализации с самостоятельными сетями и сооружениями бытовой и дождевой канализации.

Схема прокладки магистральных (уличных) сетей хозяйственно-бытовой канализации определяется методом местности, решением вертикальной планировки территории и положением существующих канализационных сетей, к которым проектируется подключение. От нового жилого района проектируются как самотечные сети, так и напорные с перекачкой части стоков района от проектируемой канализационной насосной станции в существующий коллектор, размещаемой вблизи пересечения ул. Ленинградской и пр. А. Невского.

5.2. Теплоснабжение

В расчетах приняты укрупненные удельные показатели с учетом: повышенных требований к качеству теплофизических свойств ограждающих конструкций и энергосберегающих мероприятий при автоматическом регулировании оттока теплоты.

Ожидаемые потребности тепла на расчетный по проектируемому району – 43,5 МВт.

Районы многоэтажной и среднеэтажной застройки обеспечиваются теплом централизованно от тепловых сетей города, районы индустриального строительства имеют децентрализованное теплообеспечение от автономных теплогенераторов, работающих на газе.

Система теплоснабжения – закрытая: горячее водоснабжение обеспечивается от водоподогревателей, устанавливаемых в центральных или индустриальных тепловых пунктах. Прокладка тепловых сетей подземная, 2-хтрубная, в непроходных каналах с пенополиуретановой изоляцией. Сети централизованного теплоснабжения работают с температурой 150/70 °С.

5.3. Газоснабжение

Лицензирование жилого района предусмотрено на эвтропипатах. В районе котельного строительства лицензирование и отопление предусматриваются на природном газе. Расходы газа для зоны индустриального строительства составляют 1210,0 тыс. м³/год, в том числе теплогенераторы - 1150,0 тыс. м³/год, лицензирование – 60,0 тыс. м³/год.

5.4. Электроснабжение

Потребителями электроснабжения района являются жилые и общественные здания, коммунальные предприятия, объекты транспортного обслуживания и наружное освещение.

Электронские нагрузки коммунально-бытовых потребителей определены по удельным показателям в соответствии с «Инструкцией по проектированию городских электросетей» ДЛ 34.20.185-94 (изменения и дополнения 1999 г.) с учетом лицензирования на электронских павтах.

Электронские нагрузки района составляют 5,75 МВт.

Экстроснабжение потребителей района предусматривается осуществлять от городской подстанции № 503 (110/10 кВ) с двумя трансформаторами по 25 МВА.

ВА 110 кВ, проходящая по проектируемой территории (пр. А. Невского), подвешит выносу. Трасса новой линии должна быть выбрана в соответствии с TV эксплуатирующей организацией на поселедующих стадиях проектирования.

Распределение экстронергии по потребителям района будет осуществляться от распределительного пункта 10 кВ.

Питание проектируемого распределительного пункта выполняется двумя взаиморезвирваемыми фидерами от РУ 10 кВ ПС №503. Распределительная сеть 10 кВ от ПП к сетевым трансформаторным подстанциям микрорайонов (10/0,4 кВ), сети 0,4 кВ и наружного освещения принимаются кабельными с прокладкой в земной траншее. Схема распределительной сети 10кВ принимается петлевой с аварийной перемычкой, разомкнутой в нормальном режиме работы.

5.5. Связь

Телефонизация

Количество абонентов телефонной сети общего пользования в районе с численностью населения 11,5 тыс. человек при 100% телефонизации будет составлять 4260 номеров.

Для обеспечения такого числа абонентов телефонной связью на территории проектируемого района необходимо организовать выносной цифровой модуль от базовых существующей АТС, емкостью 4500 номеров.

Размещение проектируемого выносного модуля предусматривается в центре телефонных нагрузок, для чего должна быть выделено помещение площадью 100-150 м² в зоне общественно-деловой застройки.

Подключение модуля к АТС предусматривается по ВОЛС (~1,1 км).

Телефонная сеть района строится по шкальной системе с прокладкой магистральных и распределительных кабелей в телефонной канализации асбестоцементных или пластмассовых труб с устройством смотровых колодезов.

Радиофикация

Количество радиоточек городской радиотрансляционной сети в проектируемом районе при 100% радиофикации квартир и индивидуальных жилых домов будет составлять примерно 4 тысячи.

Необходимая мощность для покрытия данной нагрузки РТ сети при удельной мощности одной радиоточки 0,4 Вт должна будет составлять 1,6 кВт.

Для реализации проводного вещания в районе потребуются организовать трансформаторную подстанцию звуковой частоты с подключением по магистральному фидеру к существующей ОУС.

5.6 Инженерная подготовка территории

Инженерная защита застраиваемой территории предусматривается образованием единой комплексной терпитопической системы,

6. Технико-экономические показатели

№	Показатели	Единица измерения	Значения показателя
I	2	3	4
I	Территория		
1.1	Территория проектируемого района - всего	га	135
	в том числе территории:		
	- жилых зон		
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения		
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения		
	- зеленых насаждений общего пользования		
	- улиц, дорог, проездов, площадей		
2	Население		
2.1	Численность населения - всего	тыс. чел.	11,5
	в том числе:		
	микрорайон 1		0,8
	микрорайон 2		3,3
	микрорайон 3		3,8
	микрорайон 4		3,6
3	Жилищный фонд		
3.1	Новое жилищное строительство - всего	тыс. м ²	363
	в том числе:		
	микрорайон 1		41
	микрорайон 2		100
	микрорайон 3		115
	микрорайон 4		107
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
4.1	Летские дошкольные учреждения - всего ¹ /1000 чел.	мест	806 /52
4.2	Общеобразовательные школы- всего /1000 чел.	" "	2294/148
4.3	Амбулаторно-поликлинические заведения - всего/1000 чел.	посещений в смену	600/39
4.4	Учреждения культуры (клубы, дома культуры) - всего/1000 чел.	мест	465/30
4.5	Спортивные залы - всего/1000 чел.	м ² площади	1240/80
4.6	Бассейны - всего/1000 чел.	м ² зеркала воды	310/20
4.7	Учреждения торговли - всего/1000 чел.	м ² торговой площади	4340/280
4.8	Учреждения общественного питания - всего/1000 чел.	пос. мест	620/40
5	Транспортная инфраструктура		
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	11,8
	в том числе:		
	- магистральные улицы	" "	7,9
	из них:		
	общегородского значения	" "	3,2
	районного значения	" "	4,7
	- жилые улицы	" "	3,9
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта (автобуса)	км (по оси улиц)	7,9

Таблица 5.

1	2	3	4
5.3	Таражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		
	в том числе:		
	- постоянного хранения	маш.-мест	3880
	- временного хранения	" "	1605
6	Инженерное оборудование и балагустроство теппиртотп		
6.1	Водопопребввнение - встет	тпс. куб.м/сyt.	4,57
6.3	Водоотвевдение - встет	" "	3,59
6.4	Теплоосввжение - встет	МВт	43,5
6.5	Электросввжение - встет	" "	5,75
6.6	Газосввжение - встет	ман. куб.м/тод	1,2
6.7	Коввчество твеврых бытовух отхот	тонн/тод	3625
6.8	Теппиртотп, тевбулупие провевдения меропрвтпий по инженерной поототке		
	- вевтпквльнв пвнпировкв	тв	119,4
	- вьтотровыввнение	тв	4,74
	- дтревпироввнение	тв	66,7
	- ливневвв квнвлизвцпв	км	14,8

7. Приложение №1. Техническое задание

ЗАДАНИЕ

на разработку проекта планировки территории жилого района
г. Сосновы Бор Ленинградской области

1. Основание для разработки документации	1. Письмо-заказ Ленкомархитектуры от 05.10.2004 № 01-08/320-1	2. Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области;	3. ООО Научно-проектный институт проектного планирования "ЭНКО"	4. Базовая градостроительная документация	4.1. Генеральный план города Сосновы Бор, утвержденный Постановлением СМ СССР № 1387 от 12.11.1987 года;	4.2. Концепция градостроительного развития территории муниципального образования город Сосновы Бор с корректировкой городской черты (справочный материал);	5.1 Территория ограничена с севера и востока – пр. Александрова; с юго-запада – ул. Ленинградская, с юго-востока – территория МКР 7, МКР 10а, 16 квартала	5.2 Современное использование: частично под ородами и существующие естественные лесные насаждения	5.3 Ориентировочная площадь проектируемой территории - 120 га	6. Основные требования к разработке документации по планировке территории	6.1. Проект планировки жилого района г. Сосновы Бор Ленинградской области разработан в соответствии с основными положениями ст. 42 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» и требованиями, п. 3.2.1. СНиП 11-04-2003 и данного документа. 6.2. В начальной стадии проектирования выявить: анализ современного состояния застройки территории и структуры землепользования; оценку современного состояния природного ландшафта и существующих лесных насаждений; 6.3. В составе документации по планировке территории представить: принципиальные предложения по архитектуре планировочному и объемно-пространственному решению застройки жилого района с выделением зон первоочередного освоения; предложения по формированию общественно-деловых зон, по размещению объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения; предложения по организации оптимальных транспортных и пешеходных связей кварталов новой жилой застройки с существующими жилыми районами рекреационными и производственными зонами города с формирующимися общественными и деловыми центрами; предложения по комплексному благоустройству и озеленению территории с выделением зон первоочередного освоения; предложениями по инженерной подготовке и инженерному
--	---	---	---	---	--	--	---	---	---	---	---

<p>оборудованию территории (с выделением зон первоочередного освоения);</p> <p>параметры улиц, проездов и пешеходных зон;</p> <p>проектное положение красных линий;</p>	<p>В соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ и п. 3.2.1 СНиП 11-04-2003 документацию по планировке территории выполнять в составе основной части и материалов по ее обоснованию.</p> <p>7.1 Основная часть проекта планировки территории включает в себя:</p> <p>■ чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:</p> <p>- красные линии;</p> <p>- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;</p> <p>- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;</p> <p>■ положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.</p> <p>7.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.</p> <p>■ Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме выполняются в следующем составе:</p> <p>- схема размещения проектируемой территории в структуре поселения (М 1:10000);</p> <p>- план современного использования территории (опорный план) (М: 1:2000);</p> <p>- план красных линий (основной чертеж) (М: 1:2000);</p> <p>- разбивочный чертеж красных линий (М: 1:2000);</p> <p>- схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта (М: 1:2000);</p> <p>- схема размещения инженерных сетей и сооружений (М: 1:2000);</p> <p>- схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (М: 1:2000);</p> <p>- поперечные профили улиц (существующие и проектируемые)</p> <p>- схема границ зон с особыми условиями использования территории;</p> <p>- строительные паспорта ананасов жилых - строительных зданий I очереди строительства.</p> <p>■ Пояснительная записка содержит описание и</p>
---	---

	<p>обоснование повреждений, касающихся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного, инженерно-технического обеспечения, и необходимых для развития территории; - защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности; - иных вопросов планировки территории. <p>7.3 Основные положения проекта с графическими привождениями</p>
8. Этапы работ	<p>I этап</p> <p>Сбор исходных данных и разработка бака опорных цифровых материалов</p> <ul style="list-style-type: none"> - план современного использования территории - схема организации транспорта и улично-дорожной сети - схема размещения инженерных сетей и сооружений <p>II этап</p> <p>Разработка эскизных предложений по планировочной организации территории (в вариантах)</p> <p>III этап</p> <p>разработка проекта планировки жилого района г. Сосновый Бор Ленинградской области в составе, определенном п. 7 настоящего задания на разработку</p>
9. Требования к выполнению демонстрационных материалов	<p>9.1 Состав демонстрационных материалов вышолнить в объеме, необходимом и достаточном для рассмотрения проекта планировки с эскизом застройки на градоостроительном совете Ленинградского градоостроительного</p>
10. Порядок согласования и утверждения градоостроительной документации	<p>10.1. В начальной стадии проектирования эскизные предложения по планировочной организации территории (в вариантах) представлять на предварительное рассмотрение главному архитектору МО «Город Сосновый Бор» и в Ленинградскую архитектуру.</p> <p>10.2. Разработанную градоостроительную документацию согласовать с администрацией МО «Город Сосновый Бор», органами государственного контроля (надзора), другими заинтересованными организациями и представлять на экспертизу и согласование в Ленинградскую архитектуру.</p> <p>10.3 В соответствии со ст. 46 Градоостроительного кодекса РФ проект планировки до его утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.</p> <p>10.4 Проект планировки утверждается мэром муниципалитетного образования «Город Сосновый Бор»</p>
11. Особые условия	<p>11.1 Заказчик предоставляет исходную информацию для проектирования по запросу исполнительа 1.2 Работа выполняется с использованием ИС-технологий и конечные результаты работы предоставляются заказчику на бумажных и магнитных носителях.</p>
12. Требования по созданию безархивной среды для	<p>12. Раздел по созданию безархивной среды для магомобильных групп населения разработать в соответствии с требованиями «Порядка реализации требований доступности для инвалидов к объектам</p>

8. Приложение №2. Заключение по результатам публичных слушаний

КОМИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ СОСНОВОВОРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам публичных слушаний
проекта жилого района
города Сосновы Бор.

Проект разработан НПИ «ЭНКО» г. Санкт-Петербург и представлен в составе:

- альбом графических материалов;
- пояснительная записка;
- ведомость координат узловых точек красных линий.

При рассмотрении проекта выявлен ряд замечаний, позволяющих внести следующие предложения:

А. Планировочного характера:

- планировочные единицы (микрорайоны и кварталы) разновелики и сложны по конфигурации. На следующем этапе это может создать определённые сложности в размещении расчётного количества объектов социальности, в частности детских садов;
- в проектных вариантах красные линии микрорайонов являются красными линиями магистральных и жилых улиц, в то время, как по определению микрорайон – территория, ограниченная магистральными улицами;
- в соответствии с заложенными принципами планирования территории г. Сосновы Бор целесообразно заменить планировочные районы на привычные и соразмерные городу микрорайоны;
- переход от существующей застройки квартала I микрорайона 7а к новой застройке целесообразно осуществлять через участок общественно-деловой застройки в соответствии с соответствиями со старым проектом застройки.

Б. Устройство дорожной сети:

- неудачным проектным решением является слияние с ул. Парковая на её изгибе улиц 3 и 4, в результате чего:
 - 61- Образуется перекрёсток неудобный в организации движения.
 - 62- приоритетным направлением становиться движение по второстепенным улицам 3 и 4.
 - 63- нарушена чёткая схема меридиональных и широтных направлений сети магистральных улиц города. Так ул. Парковая с её продолжением по ул.3 из широтной превратилась в кольцевую, а ул.4, которая по своему положению могла бы стать новой магистральной улицей широтного направления, обозначена как жилая.

Целесообразно поменять планировочную схему, продолжив улицу ул.1 до слияния с улицей 4, а ул.3 начать от пересечения с ул.1, исключив участок между ул.1 и ул. Парковая.

64- нарушены принципы проектирования дорог, изложенные в п.2.1 и п.5.1 СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги», а именно пересечение основных улиц: - ул. Красных Флотов, ул. Космонавтов, и ул. Парковая с ул.4 выполнены на поворотных правых под углами.

Уменьшение радиусов поворота ул.Красных Флотов и ул. Космонавтов и соответственно нарисовка новых магистральных улиц на базе улиц 1 и 4 позволит решить эту проблему.

65 – нарушена классификация улиц – продолжение ул. Космонавтов

(магистральная улица районного значения) обозначена жилой улицей. Необходимо откорректировать классификацию дорожной сети, обозначив продолжение улицы Космонавтов и проектируемую магистральную улицу

(на базе ул. 1 и 4) – магистральными улицами районного значения

В. Зонирование территории.

В1 – Условные обозначения схемы зонирования территории не соответствуют обозначениям Правил землепользования и застройки (далее «правила»). На схеме не должно быть обозначений отдельных объектов (физкультурно-оздоровительный центр, транспортные объекты и т.д.).

Согласно правил территории школ и детских садов относятся к той или иной жилой зоне (Ж-1, Ж-2, Ж-3) и не должны выделяться на схеме зонирования в специальную зону, кроме того место положение школ определяется на следующем этапе при разработке проектов планировки отдельных микрорайонов.

В2 – Непонятно размещение пяти городских лесов и лесопарков (в проекте отсутствует раздел озеленения).

Как правило для этого используются территории сохранения природного ландшафта.

В3 - Обозначение – «Городские парки и скверы, Прочие озеленение» - отмеченное вдоль ул. Красных Флотов повторяет 1-й вариант эскиза застройки.

Учитывая то, что на каждом микрорайоне будет разрабатываться свой проект планировки, целесообразно этим условным обозначением отметить полосу вдоль ул. Красных Флотов одинаковой ширины.

В4 – Отсутствует обозначение – общественно-жилая застройка.

Г. Замечания по тексту.

Г1-На страницах 20-23 пояснительной записки ул. Парковая названа ул. Машиностроителей.

Г2- на стр.39 (в разделе Мероприятия по рациональному использованию охране источников водоснабжения – первый абзац, после словстоки предприятий, существующий текст абзаца исключить, и дополнить словами расположенных в верховьях реки.

ВЫВОДЫ:

1.

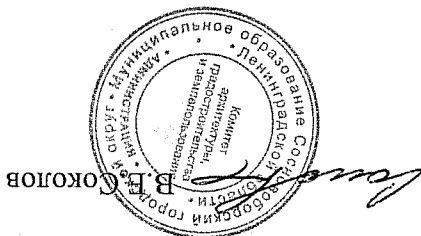
Учитывая выше изложенное, а также принимая во внимание ряд замечаний и предложений, высказанных в ходе проведения публичных слушаний, а так же учитывая то, что на каждый микрорайон будет разрабатываться свой проект планировки, КАГИЗ считает возможным:

- Утвердить проект планировки жилого района г. Сосновы Бор с изменениями и дополнениями, высказанными в ходе проведения публичных слушаний;
- Направить предложения и замечания разработчику проекта НИПТИ «ЭНКО» для корректировки и дополнений проекта планировки жилого района и учёта в проектных работах по Генеральному плану МО «Сосновоборский городской округ»;

2.

Настоящее Заключение о результатах публичных слушаний по Проекту подлечит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может размещаться на официальном сайте городского округа в сети "Интернет".

Председатель Комитета по архитектуре, градостроительству и землепользованию



23.08.2007