



**Росинжиниринг**  
Проект

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«РОСИНЖИНИРИНГ ПРОЕКТ»

---

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ НА ГОРЕ  
ВОРОБЬИНАЯ ГОРОДА АПАТИТЫ  
МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ**

**КНИГА 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**02/В037.110000.2.4-ПШТ1.1**

Санкт-Петербург  
2013

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ  
СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ НА ГОРЕ  
ВОРОБЬИНАЯ ГОРОДА АПАТИТЫ МУРМАНСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1. УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ**

**КНИГА 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**02/В037.110000.2.4-ППТ1.1**

Генеральный директор

А. А. Ульянов

Начальник отдела территориального  
планирования и генерального плана

Л. С. Покровская

## СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ

№№ п/п	Наименование	Гриф секретности	Инв. №
<b>1</b>	<b>Том 1. Утверждаемая часть</b>		
1.1	Книга 1. Пояснительная записка	несекретно	02/В037.110000.2.4-ППТ1.1
1.2	Книга 2. Графические материалы:	несекретно	02/В037.110000.1.4-ППТ1.2
1.2.1	Основной чертеж планировки территории. Чертеж красных линий М 1:2 000	несекретно	
1.2.2	Схема функциональных зон М 1:2 000	несекретно	
1.2.3	Разбивочный чертеж красных линий М 1:2 000	несекретно	
1.2.4	Схема ограничений использования территории М 1:2 000	несекретно	
1.2.5	Схема развития объектов и сетей инженерно-технического обеспечения (чертеж линий, обозначающих линии связи и объекты инженерной инфраструктуры) М 1:2 000	несекретно	
1.2.6	Схема развития объектов транспортной инфраструктуры (чертеж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды и объекты транспортной инфраструктуры) М 1:2 000	несекретно	
1.2.7	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения М 1:2 000	несекретно	
1.3	Книга 3. Альбом графических демонстрационных материалов	несекретно	02/В037.110000.2.4-ППТ1.3
<b>2</b>	<b>Том 2. Обосновывающая часть</b>		
2.1	Книга 1. Пояснительная записка	несекретно	02/В037.110000.2.4-ППТ2.1
2.2	Книга 2. Графические материалы:	несекретно	02/В037.110000.1.4-ППТ2.2
2.2.1	Схема расположения элементов планировочной структуры (схема размещения проектируемой территории в структуре поселения) М 1:10 000	несекретно	
2.2.2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2 000	несекретно	
2.2.3	Схема развития и реконструкции улично- дорожной сети территории города, связанной с развитием рассматриваемой	несекретно	

						02/В037.110000.2.4-ППТ			
						Проект планировки части спортивно-рекреационной зоны на горе Воробьяная в городе Апатиты			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал		Павлик			10.13	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Шмелев			10.13			1	2
Нач.отдела		Покровская			10.13				
						Состав проектных материалов			
						 <b>Росинжиниринг</b> Проект			

№№ п/п	Наименование	Гриф секретности	Инв. №
	территории проектирования (схема организации улично-дорожной сети) М 1:2 000		
2.2.4	Схема инженерного обеспечения территории М 1:2 000	несекретно	
2.2.5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2 000	несекретно	
2.2.6	Схема территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Схема проведения мероприятий по гражданской обороне. Схема мероприятий по обеспечению пожарной безопасности М 1:2 000	несекретно	
2.3	Книга 3. Альбом графических демонстрационных материалов	несекретно	02/В037.110000.2.4-ППТ2.3
2.4	Книга 4. Исходно-разрешительная документация	несекретно	02/В037.110000.2.4-ППТ2.4
<b>3</b>	<b>Материалы в электронном виде (CD-диск)</b>	несекретно	02/В037.110000.2.4-ППТ



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ ..... 2

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ..... 4

3. ГРАНИЦЫ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ..... 5

4. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА..... 6

						02/В037.110000.2.4-ППТ1.1			
						Проект планировки части спортивно-рекреационной зоны на горе Воробьиная в городе Апатиты			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Павлик			10.13				
Проверил		Шмелев			10.13			1	14
Нач.отдела		Покровская			10.13				
						Пояснительная записка	Росинжиниринг Проект		

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки части спортивно-рекреационной зоны на горе Воробьиная в городе Апатиты разработан в соответствии с Техническим заданием (приложение №1 к муниципальному контракту<sup>1</sup> №184-01/13/Д от 06.08.2013 г., заключенному между Администрацией города Апатиты и ООО «Росинжиниринг Проект»).

Основанием для разработки проекта планировки является Постановление администрации города Апатиты от 14.06.2013 г. №677 О подготовке проекта планировки территории<sup>2</sup>.

Разработка проекта планировки осуществляется в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов, действующих на территории Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.12.2001 г. №136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

<sup>1</sup> Муниципальный контракт приведен в Томе 2 Книга 4 Исходно-разрешительная документация

<sup>2</sup> Постановление приведено в Томе 2 Книга 4 Исходно-разрешительная документация



- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований.
- Закон Мурманской области от 10.07.2007 г. N867-01-ЗМО «О регулировании градостроительной деятельности на территории Мурманской области»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Мурманской области.

## 2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Документация территориального планирования обеспечивает нормативно-правовые основы территориального развития города с учетом документов социально-экономического развития на долгосрочную перспективу.

Основной целью проекта планировки является градостроительное развитие участка спортивно-рекреационной зоны города, направленное на создание привлекательной социально-городской среды и популяризацию физической культуры и спорта.

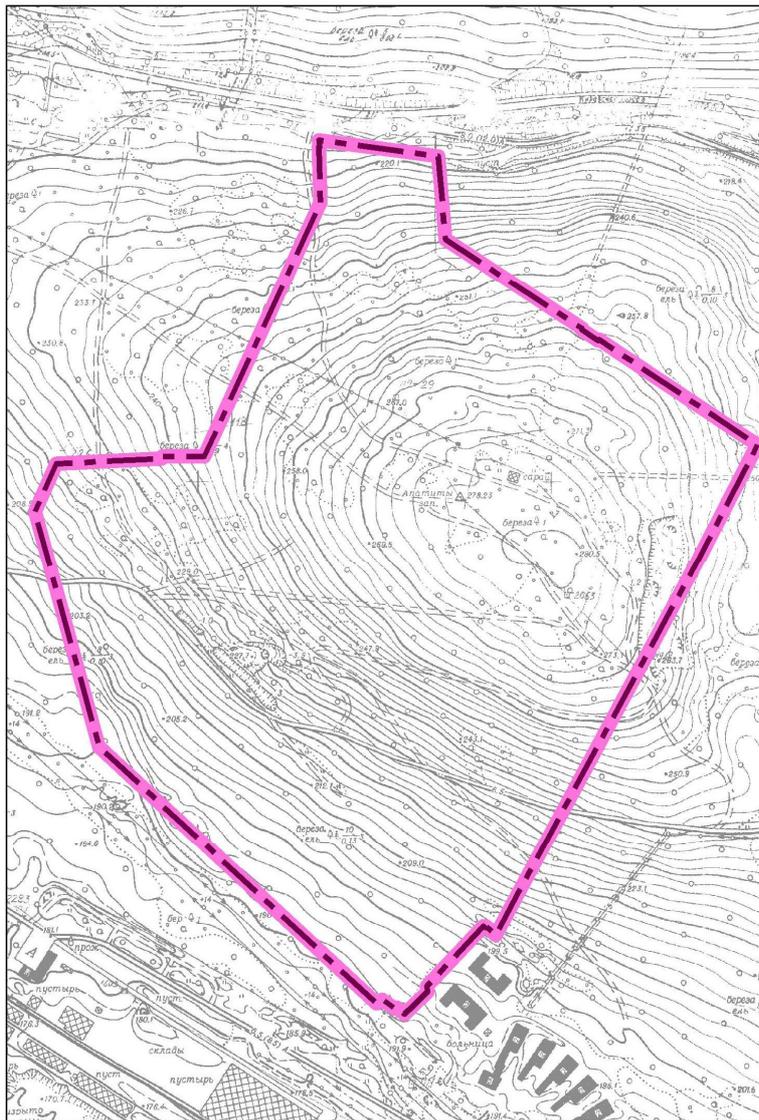
К задачам проекта планировки относятся:

- определение архитектурно-планировочной структуры территории исходя из совокупности экологических, природоохранных аспектов, развития активного туризма и отдыха, зимних видов спорта;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с выделением территории объектов федерального, регионального и местного значения;
- установление границ застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков;
- разработка предложений по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- обеспечение учета требований, установленных нормативно-техническими документами по обеспеченности доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и маломобильных групп населения, обеспечения интересов граждан и их объединений, учитывая особенности функционирования Заполярных территориальных образований.

### 3. ГРАНИЦЫ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Территория проектирования находится в северо-восточной части муниципального образования город Апатиты Мурманской области, в 700 метрах восточнее ОАО «Апатитский молочный комбинат» (ул. Сосновая, 19).

Площадь территории в границах разработки проекта планировки составляет 68 га.



Границы разработки проекта планировки

В соответствии с решениями генерального плана города Апатиты, рассматриваемая территория расположена частично в спортивно-рекреационной зоне, частично – в зоне многофункциональной общественно-деловой застройки с первоочередным освоением.



## **4. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Сведения 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, приведены в таблице 1.

Таблица 1. Сведения о размещении объектов капитального строительства, 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

№№ п/п	Этап	Наименование	Зона размеще ния	Параметры			Примечание
				Параметр	Ед. измерения	Показатель	
<b>I</b>	<b>Сведения о характеристиках планируемого развития территории</b>						
I-1	-	Площадь территории проектирования	«Р-2», «Д-1»	площадь	га	68,0	
I-2	-	Зона спортивных объектов (Сп)	Сп	площадь	га	49,2	
I-3	-	Рекреационная зона (Р)	Р	площадь	га	7,3	
I-4	-	Пешеходная зона (Пш)	Пш	площадь	га	0,7	
I-5	-	Зона общественно-деловой застройки (Од)	Од	площадь	га	0,4	
I-6	-	Зона гостиничного комплекса коттеджного типа (Кт)	Кт	площадь	га	1,5	
I-7	-	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (Ит)	Ит	площадь	га	3,2	
I-8	-	Зона сохраняемого ландшафта (Л)	Л	площадь	га	5,7	
I-9	-	Территории,	Сп, Ит	площадь	га	17,4	

№№ п/п	Этап	Наименование	Зона размеще ния	Параметры			Примечание
				Параметр	Ед. измерения	Показатель	
		требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке					
I-10	-	Площадь озеленения санитарно-защитных зон	Сп, Пш, Р	площадь	га	2,7	
I-11	-	Количество твердых бытовых отходов	-	кол-во	тонн/год	50,6	
I-12	-	Единовременная пропускная способность комплекса	-	ЕПС	чел.	630	
<b>II</b>	<b>Сведения о плотности и параметрах застройки территории</b>						
II -1	-	Коэффициент застройки	-	к.з		0,3	
II -2	-	Коэффициент плотности застройки	-	к.п.з		0,5	
II -3	-	Средняя этажность застройки	-	этаж.	кол-во	2	
<b>III</b>	<b>Сведения о размещении и параметрах объектов капитального строительства, развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения</b>						
III-1	Горнолыжная инфраструктура						
III-1.1	Горнолыжные трассы						

№№ п/п	Этап	Наименование	Зона размеще ния	Параметры			Примечание
				Параметр	Ед. измерения	Показатель	
III- 1.1.1	1	Спортивная трасса	Сп	площадь	га	5,1	Расширение существующей трассы
III- 1.1.2	2	Трасса массового катания	Сп	площадь	га	4,5	
III- 1.1.3	1	Сноуборд-парк	Сп	площадь	га	3,8	
III-1.2	Канатные дороги						
III- 1.2.1	1	Безопорная буксировочная канатная дорога 1 (БКД1), безопорная буксировочная канатная дорога 2 (БКД2)	Сп	протяженность	м	500	Две безопорные канатные дороги протяженностью по 250 м
III- 1.2.2	1	Буксировочная (бугельная) канатная дорога 3 (БКД3)	Сп	протяженность	м	500	В сноуборд-парке
III- 1.2.3	2	Буксировочная (бугельная) канатная дорога 4 (БКД4)	Сп	протяженность	м	500	На трассе для массового катания
III- 1.2.4	2	Безопорная буксировочная канатная дорога 5	Сп	протяженность	м	100	На трассе для тюбинга

№№ п/п	Этап	Наименование	Зона размеще ния	Параметры			Примечание
				Параметр	Ед. измерения	Показатель	
		(БКД5)					
III-1.3	Здания и сооружения в зоне спортивных объектов						
III-1.3.1	2	Трасса для тюбинга	Сп	площадь	кв. м	4420	
III-1.3.2	1	Помещение для судей	Сп	площадь застройки	кв. м	15	Двухэтажное здание размером 6x2,5 м
III-1.3.3	1	Трибуна для зрителей	Сп	площадь застройки	кв. м	215	
III-1.3.4	2	Водоводы системы искусственного снегообразования	Сп	протяженность	м	1877	
III-1.3.5	2	Лыжероллерная трасса	Сп	протяженность	км	2,5	
III-1.3.6	1	Трасса для квадроциклов (снегоходов)	Сп	протяженность	м	2580	
III-1.3.7	1	Детский городок	Сп	площадь	кв. м	990	
III-1.3.8	1	Открытая спортивная площадка	Сп	площадь	кв. м	1800	Размер в плане 60x30 м
III-1.3.9	1	Детский городок	Сп	площадь	кв. м	990	
III-	2	Искусственный водоем	Сп	площадь	кв. м	2663	Объем до 80 тыс. куб. м

№№ п/п	Этап	Наименование	Зона размеще ния	Параметры			Примечание
				Параметр	Ед. измерения	Показатель	
1.3.10				зеркала воды			
III-2	Объекты общественно-деловой застройки						
III-2.1	1	Многофункциональный общественный центр	Од	площадь застройки	кв. м	840	двухэтажное автономное здание, в котором находятся: пункт питания, прокат инвентаря, комната школы инструкторов по обучению катания на лыжах и сноубордах, сервисная мастерская по подготовке инвентаря, детская комната, медицинский пункт, раздевалки, душевые и туалеты, помещения работников службы эксплуатации и охраны комплекса, технические и бытовые помещения и т.д.
III-2.2	1	Кафе-догоготовочная (ширм-бар)	Од	площадь застройки	кв. м	80	Ширм-бар на 50 посадочных мест
III-2.3	1	Здание проката	Од	площадь	кв. м	64	

№№ п/п	Этап	Наименование	Зона размеще ния	Параметры			Примечание
				Параметр	Ед. измерения	Показатель	
		спортивного инвентаря		застройки			
III-3	Объекты коттеджной застройки						
III-3.1	1	Гостиничный комплекс коттеджного типа	Кт	площадь застройки	кв. м	656	Гостиничный комплекс коттеджного типа, включающий восемь коттеджей общей площадью по 200 и 128 кв. м каждый
III-3.2				общая площадь	кв. м	1312	
III-4	Объекты инженерной инфраструктуры						
III-4.1	1	Сети хозяйственно- питьевого водоснабжения	К	протяженность	км	1,36	
III-4.2	1	Станция регулирования давления сети водоснабжения	К	кол-во	шт.	1	
III-4.3	1	Сети канализации бытовых сточных вод	К	протяженность	км	1,42	
III-4.4	1	Сети дождевой канализации	Ит	протяженность	км	1,38	
III-4.5	1	Теплопроводы	К	протяженность	км	0,14	
III-4.6	1	Распределительные высоковольтные сети 10 кВ	К	протяженность	км	0,97	
III-4.7	1	Встроенный трансформаторный	Од	кол-во	шт.	1	

№№ п/п	Этап	Наименование	Зона размеще ния	Параметры			Примечание
				Параметр	Ед. измерения	Показатель	
		пункт 10/0,4 кВ					
III-4.8	1	Заглубленный трансформаторный пункт 10/0,4 кВ	К	кол-во	шт.	1	
III-4.9	1	Сети связи	К	протяженность	км	2,06	
III-4.10	1	Газорезервуарная установка СУГ	К	кол-во	шт.	2	
III-4.11	1	Газораспределительная сеть низкого давления	К	протяженность	км	0,37	
III-5	Объекты транспортной инфраструктуры						
III-5.1	1	Магистральная улица	Ит	протяженность	м	538	Непосредственно на территории проектирования
III-5.2				ширина	м	7,04	
III-5.3				ширина в красных линиях	м	19	
III-5.4	1	Открытая автостоянка у подножья склона	Ит	площадь	кв. м	2150	Автостоянка на 86 машино-мест
III-5.5	1	Улица местного значения	Ит	протяженность	м	888	Непосредственно на территории проектирования
III-5.6				ширина	м	5,5	
III-5.7				ширина в	м	17,5	

№№ п/п	Этап	Наименование	Зона размеще ния	Параметры			Примечание
				Параметр	Ед. измерения	Показатель	
				красных линиях			
III-5.8	1	Открытые автостоянки на вершине склона	Ит	площадь	м	2350	Две автостоянки на 8 машино-мест и три автостоянки по 10 машино-мест
III-5.9	1	Гараж спец. техники	Ит	площадь застройки	кв. м	300	Сооружение размером 25x15x5,5 м для размещения снегоуплотнительных машин, квадроциклов, снегохода, службы эксплуатации канатных дорог