

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика территории

Территория граничит запада с зоной рекреационного назначения, с севера и юга – с зоной рекреационного назначения, жилой зоной, с востока - с планируемой зоной транспортной инфраструктуры (улица Красноборская).

Площадь территории в границах проектирования – 133283 кв. м.

Площадь территории в границах красных линий – 133283 кв. м.

Расчетная численность населения – 1523 чел.

Коэффициент застройки территории – 0,12.

Коэффициент плотности застройки территории – 0,54.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Таблица 1. Баланс территории квартала

№ п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			кол-во	%	кол-во	%
	Территория - всего в том числе:	га	13,33	100	13,33	100
1	Территория жилой застройки	га	11,5	86	11,33	85
2	Участки объектов общественно-делового назначения	га	0,16	1	0,3	2
3	Участки объектов специального назначения		0,63	5	0,4	3
4	Участки объектов инженерной инфраструктуры	га	0,19	1	0,5	4
5	Территория общего пользования	га	0	0	0,80	6
5.1	Участки зеленых насаждений	га	0	0	0,80	6
5.2	Улицы, проезды	га	0	0	0	0
6	Прочие территории	га	0	0	0	0

В проекте планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зоны № 1-7 – многоквартирные дома этажностью не выше восьми этажей;
- зона № 8 – объекты коммунального обслуживания;
- зона № 9 – объект спортивного назначения;
- зона № 10 – детский сад на 70 мест.

1.3. Плотность и параметры застройки территории

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом» (зона № 1):

1. Площадь земельного участка – 5053 кв. м.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 4251 кв. м.
3. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного

участка – 8590,00 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 0,4, планируемая общая площадь квартир – 2127,60 кв. м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 5 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 426 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного дома – 18 м/м.

9. Количество жителей – 71 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом» (зона № 2):

1. Площадь земельного участка – 2949 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 2317 кв. м.

3. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 5013,30 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 0,7, планируемая общая площадь квартир – 2127,60 кв. м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 5 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 426 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома – 18 м/м.

9. Количество жителей – 71 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом» (зона № 3):

1. Площадь земельного участка – 9652 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 7806 кв. м.

3. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 16408,40 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 0,69, планируемая общая площадь квартир – 6647,30 кв. м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 5 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 1329 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома – 55 м/м.

9. Количество жителей – 222 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многokвартирный дом» (зона № 4):

1. Площадь земельного участка – 3998 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 3041 кв. м.

3. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 6796,60 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 0,80, планируемая общая площадь квартир – 3191,40 кв. м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 5 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 638 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома – 27 м/м.

9. Количество жителей – 106 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многokвартирный дом» (зона № 5):

1. Площадь земельного участка – 4090 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 3130 кв. м.

3. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 6953,00 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 0,8, планируемая общая площадь квартир – 3191,40 кв. м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 5 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 638 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома – 27 м/м.

9. Количество жителей – 106 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многokвартирный дом» (зона № 6):

1. Площадь земельного участка – 7753 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 6593 кв. м.

3. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 13180,10 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 0,86, планируемая общая площадь квартир – 6647,30 кв. м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 5 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 1329 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома – 55 м/м.

9. Количество жителей – 222 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом» (зона № 7):

1. Площадь земельного участка – 4487 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 3542 кв. м.

3. Коэффициент использования территории – 1,7. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного участка – 7627,90 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 0,71, планируемая общая площадь квартир – 3191,40 кв. м.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – 5 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 638 кв. м (20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для планируемого к размещению многоквартирного жилого дома – 27 м/м.

9. Количество жителей – 106 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Объекты коммунального обслуживания» (зона № 8):

1. Площадь земельного участка – 734 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 302 кв. м.

3. Максимальный процент застройки – не устанавливается.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – не устанавливаются.

7. Минимальная доля озеленения – не устанавливаются.

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта – не устанавливаются.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Объект спортивного назначения» (зона № 9):

1. Площадь земельного участка – 1324 кв. м.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 901 кв. м.
3. Максимальный процент застройки – не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.
5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – не устанавливаются.

7. Минимальная доля озеленения – 199 кв. м (15 % площади земельного участка).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта – 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Детский сад на 70 мест» (зона № 10):

1. Площадь земельного участка – 2800 кв. м.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 2116 кв. м.
3. Максимальный процент застройки – не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.
5. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию – не устанавливаются.

6. Этажность – не устанавливаются.

7. Минимальная доля озеленения – 1400 кв. м (50 % площади земельного участка).

8. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта – 1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся, но не менее 2 мест.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

На рассматриваемой территории квартала существует устойчивая сложившаяся застройка. Территория квартала включает в себя территорию, занятую индивидуальными жилыми домами и блокированной жилой застройкой, а также территорию общего пользования. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе улицы, проезды, скверы).

Возведение зданий и сооружений допускается после внесения изменений в проект планировки территории квартала в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Таблица 2. Предельные параметры застройки объектами
капитального строительства

№ зоны	Вид ОКС	Предельные параметры застройки		
		Максимальная общая площадь квартир	Максимальная площадь застройки	Необходимое количество машино-мест
1	2	3	4	5
1	Многоквартирный дом	8590,00 кв. м	-	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
2	Многоквартирный дом	5013,30 кв. м	-	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
3	Многоквартирный дом	16408,40 кв. м	-	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
4	Многоквартирный дом	6796,60 кв. м	-	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
5	Многоквартирный дом	6953,00 кв. м	-	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
6	Многоквартирный дом	13180,10 кв. м	-	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
7	Многоквартирный дом	7627,90 кв. м	-	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
8	Объекты коммунального обслуживания	-	-	-

1	2	3	4	5
9	Объект спортивного назначения	-	-	1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
10	Детский сад на 70 мест	-	-	1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся, но не менее 2 мест

3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Характеристика развития системы социального обслуживания

Таблица 3. Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания населения

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Кол-во	Площадь земельного участка, кв. м	Примечание
Дошкольные организации	59 мест	2360 кв. м	Планируемый детский сад на 70 мест (зона № 10)
Общеобразовательные учреждения	137 мест	6850 кв. м	Существующее МБОУ СПШ № 5 на 850 мест в нормативном радиусе доступности
Отделение связи	1 объект	0,1-0,15 га	Существующее отделение почтовой связи в нормативном радиусе доступности
Учреждения культуры	76,2 кв. м	-	Существующие помещения культуры и досуга в нормативном радиусе доступности
Закрытые спортивные сооружения	45,7 кв. м	0,2-0,5 га	Существующие спортивные помещения в нормативном радиусе доступности
Пункт охраны порядка	15,2 кв. м	0,1-0,15 га	Существующий участковый пункт полиции в нормативном радиусе доступности

3.2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Планируемые решения выполнены с увязкой к существующей улично-дорожной сети.

Въезд на территорию осуществляется с улицы Красноборской по существующей улично-дорожной сети. В радиусе доступности расположены существующие автобусные остановочные пункты.

Улично-дорожная сеть территории проекта планировки состоит из основных и второстепенных проездов.

Временное хранение легковых автомобилей работников и посетителей объектов, располагающихся в квартале, предусматривается в границах земельных участков этих объектов.

3.3. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

Развитие инженерной инфраструктуры включает в себя обеспечение сохранения существующих инженерных сетей и сооружений.

3.3.1. Водоснабжение

Водоснабжение территории квартала обеспечивается централизованной системой водоснабжения. Водоснабжение планируемых объектов предусматривается от существующих артезианских скважин, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 67:27:0011122:16 и 67:27:0011122:142. Расчет объема водопотребления, уточнение трассировки сетей для планируемых домов осуществляется на стадии проектной документации в соответствии с техническими условиями.

Расчетное водопотребление для существующих и планируемых объектов – 586 куб. м/сут.

3.3.2. Водоотведение

Обслуживание существующих объектов капитального строительства осуществляется от централизованной системы водоотведения. Водоотведение планируемых объектов предусматривается с учетом планируемой канализационной насосной станции (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 8). Расчет объема водоотведения, уточнение трассировки сетей для планируемых домов осуществляется на стадии проектной документации в соответствии с техническими условиями.

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению.

Расчетное водоотведение для существующих и планируемых объектов – 586 куб. м/сут.

3.3.3. Отвод поверхностного стока

Организация рельефа территории запроектирована в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод и существующей высотной привязки жилых домов.

Отвод атмосферных и талых вод от зданий осуществляется по спланированной поверхности со сбором воды и отводом ее с улиц и проездов на пониженные участки местности.

Для предотвращения размывания грунта на выпусках на рельеф предусматриваются площадки, вымощенные камнем, булыжником и т.п., а также предусматривается расчленение потока на выпуске с помощью бордюрного камня.

3.3.4. Теплоснабжение

Теплоснабжение существующих объектов предусматривается от локальных источников тепла. Теплоснабжение планируемых объектов предусматривается от планируемой котельной (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 8). Расчет объема теплоснабжения, уточнение трассировки сетей для планируемых домов осуществляется на стадии проектной документации в соответствии с техническими условиями.

3.3.5. Газоснабжение

Газоснабжение территории предусмотрено от централизованной системы газоснабжения. Газоснабжение планируемых объектов предусматривается от существующего газорегуляторного пункта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011122:853. Расчет объема

газоснабжения, уточнение трассировки сетей для планируемых домов осуществляется на стадии проектной документации в соответствии с техническими условиями.

Расчетное потребление газа для жилых домов – 182760,0 куб. м/год.

3.3.6. Электроснабжение

Обслуживание существующих объектов капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы. Электроснабжение планируемых объектов предусматривается от существующей трансформаторной подстанции, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011122:209. Расчет объема электроснабжения, уточнение трассировки сетей для планируемых домов осуществляется на стадии проектной документации в соответствии с техническими условиями.

Расчетное электропотребление для жилых домов – 639,66 кВт.

3.3.7. Телефонизация

Проектом предусматривается размещение сети телефонной канализации от абонентских телефонных шлюзов до узла местной телефонной связи.

3.3.8. Мусороудаление

Сбор ТБО предусматривается на оборудованных контейнерами площадках. Вывоз мусора осуществляется по договору со специализированной организацией в соответствии с утвержденным графиком.

Количество твердых коммунальных отходов составляет 342675 кг в год.

Смет с 1 кв. м твердых покрытий улиц составляет 22845 кг в год.

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация проекта планировки предусматривается поэтапно.

- 1 этап: объекты коммунального обслуживания (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 8);
- 2 этап: многоквартирный дом (5 этажей) (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 1),
- 3 этап: многоквартирный дом (5 этажей) (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 2);
- 4 этап: многоквартирный дом (5 этажей) (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 3);
- 5 этап: многоквартирный дом (5 этажей) (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 4);
- 6 этап: многоквартирный дом (5 этажей) (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 5);
- 7 этап: многоквартирный дом (5 этажей) (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 6);
- 8 этап: многоквартирный дом (5 этажей) (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 7);
- 9 этап: объект спортивного назначения (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 9).
- 10 этап: детский сад на 70 мест (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 9)

Также проектом предусматривается прокладка инженерных сетей для обеспечения планируемых к строительству объектов, благоустройство и озеленение территории.