

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика территории

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

Площадь территории в границах проектирования – 140454 кв. м.

Площадь территории в границах красных линий – 93069 кв. м.

Расчетная численность населения – 669 чел.

Коэффициент застройки территории – 0,1.

Коэффициент плотности застройки территории – 0,3.

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	10,45	100	10,45	100
1	Территория жилой застройки	га	3,9	37	3.69	35
2	Участки объектов торговли	га	0,4	4	0.5	5
3	Участки объектов инженерной инфраструктуры	га	0,2	2	0.1	1
4	Участки объектов социального назначения	га	4,0	38	2.86	27
5	Территория общего пользования	га	0	0	1.65	16
5.1	Участки зеленых насаждений	га	0	0	0.55	5
5.2	Улицы, проезды	га	0	0	1.1	11
6	Прочие территории	га	0	0	0	0

Планируемое развитие территории предусматривает реконструкцию улично-дорожной сети.

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

- зона № 1 – 10-этажный многоквартирный дом со встроенной автостоянкой;
- зоны № 2-3 – зона реконструкции объектов улично-дорожной сети;
- Зона № 4 – магазин.

1.3. Плотность и параметры застройки территории

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многokвартирный 10-этажный жилой дом со встроенной автостоянкой» (зона № 1):

1. Площадь земельного участка – 4692 кв. м.
2. Площадь зоны планируемого размещения – 3640 кв. м.
3. Коэффициент использования территории – 2,0. Максимальная общая площадь квартир, которые можно разместить на территории земельного

участка – 9384 кв. м. Планируемый коэффициент использования территории – 1,1, планируемая общая площадь квартир – 5148,8 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 – 10 этажей.

7. Минимальная доля озеленения – 1030 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 (1 машино-место на 120 кв. м общей площади квартир) – 43 м/м. В границах земельного участка располагается 51 м/м (на открытых стоянках (21 машино-место) и во встроенной автостоянке (30 машино-мест).

9. Количество жителей – 172 чел.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Улично-дорожная сеть» (зона № 2).

1. Площадь земельного участка – 11385 кв. м.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Улично-дорожная сеть» (зона № 3).

1. Площадь земельного участка – 856 кв. м.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

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

1. Площадь земельного участка – 1036 кв. м.

2. Площадь зоны планируемого размещения – 519 кв. м.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 3 м.

4. Минимальная доля озеленения – 15 % территории земельного участка (155,4 кв. м).

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая

может быть застроена ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта: Для объектов общей площадью от 1300 до 5000 кв. м – 1 место на 30 кв. м общей площади; для объектов общей площадью от 500 до 1300 кв. м – 1 место на 50 кв. м общей площади; для объектов общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 кв. м общей площади; для объектов общей площадью менее 100 кв. м не устанавливается. Площадь объекта – 268 кв. м (3 машино-места).

7. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках: одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов (1 место).

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

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	10-этажный многоквартирный дом со встроенной автостоянкой	9384 кв. м	-	1 место на 120 кв. м общей площади квартир
2	Магистральная улица районного значения	-	-	-
3	Второстепенный проезд	-	-	-
4	Магазин	-	-	-

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	Примечание
Дошкольные организации	35 мест	1225 кв. м	Планируемый детский сад на 70 мест в границах соседнего проектируемого квартала
Общеобразовательные учреждения	60 мест	3000 кв. м	Существующее МБОУ СШ № 5 на 850 мест в границах квартала
Отделение связи	1 объект	0,1-0,15 га	Существующее отделение почтовой связи в нормативном радиусе доступности
Учреждения культуры	33,5 кв. м	-	Существующие помещения культуры и досуга в нормативном радиусе доступности
Закрытые спортивные сооружения	20,1 кв. м	0,2-0,5 га	Существующие спортивные помещения в нормативном радиусе доступности
Пункт охраны порядка	6,7 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.

Проектом планировки территории предусматриваются реконструкция улично-дорожной сети с целью увеличения параметров поперечного профиля до нормативных.

Улично-дорожная сеть территории проекта планировки состоит из магистральной улицы районного значения.

Расчетные параметры улицы Красноборская (магистральная улица районного значения):

- 1) ширина полосы движения – 3,25-3,75 м;

- 2) расчетная скорость движения – 50 км/ч;
- 3) число полос движения – 2-4;
- 4) наименьший радиус кривых в плане – 110 м;
- 5) наибольший продольный уклон – 70 ‰;
- 6) ширина пешеходной части тротуара – 2,25 м.

Таблица 4. Протяженность улично-дорожной сети в границах проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное состояние
	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	0,52	0,52
1	Магистральная улица районного значения	км	0,36	0,36
2	Проезд второстепенный	км	0,16	0,16

Планируемая плотность общей улично-дорожной сети в границах проекта планировки – 4,98 км/кв. м.

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

Проектом предусматривается размещение гостевых автостоянок планируемого объекта капитального строительства (многоквартирный дом) № 1 на придомовой территории. Размещение автомобилей жильцов планируемого к размещению многоквартирного дома планируется во встроенной автостоянке.

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.

Расчетное водопотребление – 374,64 куб. м/сут.

3.3.2. Водоотведение

Обслуживание существующих объектов капитального строительства осуществляется от централизованной системы водоотведения.

Объем бытовых сточных вод принимается равным водопотреблению.

Расчетное водоотведение – 374,64 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 предусмотрено от локальных источников тепла.

3.3.5. Газоснабжение

Газоснабжение территории предусмотрено от централизованной системы газоснабжения.

Расчетное потребление газа для жилых домов – 80280,0 куб. м/год.

3.3.6. Электроснабжение

Обслуживание существующих объектов капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

Расчетное электропотребление для жилых домов – 280,98 кВт.

3.3.7. Телефонизация

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

3.3.8. Мусороудаление

Количество твердых коммунальных отходов составляет 150525 кг в год.

Смет с 1 кв. м твердых покрытий улиц составляет 10035 кг в год.

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Реализация проекта планировки предусматривается в один этап.

Развитие транспортной инфраструктуры:

- реконструкция магистральной улицы районного значения (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 2);
- строительство второстепенного проезда (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 3).

Проектом предусматривается размещение 10-этажного многоквартирного дома со встроенной автостоянкой (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 1), магазина (зона планируемого размещения объектов капитального строительства № 4).

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