

**Инв. №
Экз.**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В
ЗАЯГОРЬСКОМ РАЙОНЕ (СЕВЕРО-ВОСТОЧНЕЕ 26 МКР)**

Основная часть

**г. Череповец
2020 год**

2 ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ</u>	
<u>ВВЕДЕНИЕ</u>	
<u>1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</u>	
<u>1.1. Положение о размещении объектов капитального строительства</u>	
<u>1.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения</u>	
<u>1.3. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения</u>	
<u>1.4. Планируемая плотность и параметры застройки территории</u>	
<u>1.5. Система транспортного обслуживания</u>	
<u>1.6. Система инженерного обеспечения</u>	
<u>1.7. Озеленение и благоустройство</u>	
<u>2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</u>	
<u>2.1. Первая очередь освоения</u>	
<u>2.2. Первая очередь освоения</u>	

Состав проектной документации

Проект планировки территории

№ п/п	Наименование документа	Гриф	Лист	Масштаб, формат
I	Основная часть			
1	Текстовая часть			
1.1	Основная часть проекта планировки	н/с		A 4
2	Графическая часть			
2.1	Чертеж планировки территории	н/с	ПП-1	M 1:1000
2.2	Разбивочный чертеж красных линий	н/с	ПП-2	M 1:1000

Введение

В проект планировки и проект межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр.), утвержденный постановлением мэрии от 17.07.2017 №3341 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр) вносятся изменения на основании постановления мэрии г. Череповца от 08.04.2020 № 1466 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр)».

Проект планировки и проект межевания территории излагаются в новой редакции.

Цель – разработка проекта планировки, проекта межевания для размещения на части проектируемой территории парка. В связи с тем, что Заягорбский район является застроенной территорией, в которой отсутствуют свободные территории для размещения парка

Парк будет расположен на территории, где Правилами землепользования и застройки установлена зона Р-1 «Зона скверов, парков, бульваров, садов» - площадью 10,3 га (включая з/у 35:21:02040003:492), на территории расположенной восточнее в территориальной зоне Ж-1 - площадью 12,3га, на территории вне границ территориальных зон – 0,67га, общая площадь парк – 23,3 га.

В соответствии с приказом Минэкономразвития РФ № 10 от 09.01.2018 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 № 793» тематические парки, парки культуры и отдыха включены в класс объектов «Общественные пространства» раздела VII.1. Объекты социальной инфраструктуры, отдыха и туризма, санаторно-курортного назначения.

Создание парка необходимо для увеличения норматива обеспеченности озелененными территориями общего пользования в Заягорбском районе.

Согласно таблицы 6.2 Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Череповецкой городской Думы от 26.12.2017 № 231 суммарная площадь озелененных территорий общего пользования следует принимать не менее 16 м²/чел, из них площадь озелененных территорий общего пользования (парков, садов, бульваров, скверов) общегородские -10 м²/чел, жилых районов - 6 м²/чел.

Согласно материалам по обоснованию Генерального плана, утвержденного решением Череповецкой городской Думы от 28.11.2006 № 165 (с изменениями от 24.02.2016 №42) суммарная площадь общегородских озелененных территорий составляет 4,6 кв.м. на одного человека (современное использование территорий) по городу.

При этом существующая обеспеченность озелененными территориями в Заягорбском районе составляет 2,6 м²/чел. Создание новой парковой зоны позволит увеличить данный норматив до 5,1 м²/чел.

Для создания объекта социальной инфраструктуры – городского парка, согласно статьи 39.21 Земельного кодекса Российской Федерации, необходимо

выполнить обмен 21 земельного участка с кадастровыми номерами:
35:21:0204003:897; 35:21:0204003:874; 35:21:0204003:871; 35:21:0204003:890;
35:21:0204003:887; 35:21:0204003:873; 35:21:0204003:872; 35:21:0204003:906;
35:21:0204003:870; 35:21:0204003:880; 35:21:0204003:896; 35:21:0204003:908;
35:21:0204003:899; 35:21:0204003:891; 35:21:0204003:878; 35:21:0204003:883;
35:21:0204003:884; 35:21:0204003:900; 35:21:0204003:898; 35:21:0204003:904;
35:21:0204003:876.

Документация по планировке территории и межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр) разработана согласно требованиям законодательных актов и рекомендациям нормативных документов:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Вологодской области, утвержденных постановлением Правительства области от 11.04.2016 № 338 (с изменениями дополнениями);
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89*;
- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Череповец" утвержденных Решением Череповецкой городской Думы Вологодской области от 26 декабря 2017 г. N 231;
- Правил благоустройства территорий города Череповца, утвержденных решением Череповецкой городской Думы от 31 октября 2017 г. N 185 (с изменениями и дополнениями).

Проект планировки территории разработан с учетом основных положений следующих документов:

- Генеральный план города Череповца, утвержденный решением Череповецкой городской Думы от 28.11.2006 № 165 «О Генеральном плане города Череповца» (с изменениями);
- Правила землепользования и застройки города Череповца, утвержденные Решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 №132 «О правилах землепользования и застройки города Череповца» (с изменениями).

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Положение о размещении объектов капитального строительства

Проектируемая территория ограничена с севера – зоной индивидуальной жилой застройки по улице Космонавта Беляева, востока – городской чертой, юга – проспектом Победы, с запада – улицей, пересекаемой 1-3 Южными проездами.

В настоящее время участок свободен от застройки и предназначен для нового строительства.

Объекты культурного наследия на проектируемом участке отсутствуют.

Транспортная доступность территории обеспечивается сравнительно небольшими расстояниями до центральной части г. Череповец (6 км) и объектов обслуживания городского значения.

На территории малоэтажной жилой застройки для многодетных семей планируется создание общественного пространства для размещения объекта социальной инфраструктуры – парка. Парковая зона расположена в центральной части проектируемой территории и занимает ориентировочно 23,3 га.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 67,0 га.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Проектом предусмотрено строительство многоквартирных жилых домов до 3 этажей с приусадебным участком общей площадью 160 м² каждый (функциональный и уютный дом с дневной зоной, расположенной со стороны входа Z128: <http://z500proekty.ru/projekt/z128.html>; версия проекта Z28 с небольшими изменениями в планировке, современным дизайном фасадов Z28 v2: http://z500proekty.ru/projekt/z28_v2.html).

При средней жилищной обеспеченности 28 м²/чел., общий объем жилищного фонда составит 52,96 тыс. м². Таким образом, при средней площади жилого дома 160 м², количество жилых домов составит 331 единицу.

1.3. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Проектом предусмотрено размещение на смежной территории 26 микрорайона объектов, обслуживающих население таких как:

- дошкольные образовательные учреждения – 4 объекта;
- общеобразовательные учреждения – 2 объекта;
- учреждения дополнительного образования – 4 объекта;
- учреждение здравоохранения (поликлиника) – 1 объект;
- спортивные сооружения и объекты;
- объекты торговли и общественного питания – 8 объектов;
- административно-деловые учреждения – 4 объекта;

и на проектируемой территории:

многофункциональный центр, состоящий из:

магазина товаров повседневного спроса с площадью торгового зала 550 м². (проект двухэтажного магазина М-100-03: <http://garant02.ru/proekty-magazinov.html>);

предприятия бытового обслуживания;

- аптеки.

1.4. Планируемая плотность и параметры застройки территории

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитан согласно СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

Площадь застройки индивидуальными жилыми домами: $160 \times 331 = 52960 \text{ м}^2$.

Площадь застройки объектами социально-бытового обслуживания:

– магазин товаров повседневного спроса – 356 м^2 .

Площадь застройки объектами коммунального обслуживания – 200 м^2 .

Общая площадь застройки – 53516 м^2 .

Коэффициент застройки:

$$K_3 = 53516 / 670315 = 0,07$$

коэффициент плотности застройки (максимальная этажность застройки – 3 этажа):

$$K_{пл.з} = (53516 \times 3) / 670315 = 0,23$$

1.5. Система транспортного обслуживания

Основной въезд на проектируемую территорию будет осуществляться с ул. Космонавта Беляева и в перспективе с продолжения пр. Победы.

Основные параметры улиц в проектируемой застройке:

– магистральные улицы районного значения – ширина в красных линиях – 40 м, ширина проезжей части – 7 м, ширина тротуаров – 3 м;

- улицы местного значения – ширина в красных линиях – 20 м, ширина проезжей части – 6 м, ширина тротуаров – 1,5 м.

Общая протяженность улиц и проездов составит 7,2 км, из них:

– улицы районного значения – 0,6 км;

– улицы в жилой застройке – 6,6 км.

Тротуары вдоль проезжих частей прокладываются с 2-х сторон от дороги. Ширина пешеходной части тротуара устанавливается в зависимости от категории улицы: магистральные – 3 м, улицы в жилой застройке – 1,5 м.

Общая площадь тротуаров – 21237 м^2 .

Общая протяженность велосипедной дорожки составляет 1,2 км.

Вместимость стоянок временного хранения автомобилей составляет 10 машино-мест.

Заданием на проектирование парковой территории будут определены дополнительные места для стоянок временного хранения автомобилей.

1.6. Система инженерного обеспечения

Водоснабжение

Водоснабжение вновь проектируемой застройки будет осуществляться от существующего водовода диаметром 110 мм, находящегося в районе ул. Космонавта Беляева.

Система водоснабжения – объединённая хозяйственно-питьевая, противопожарная.

Водоснабжение площадок нового строительства предполагается осуществлять прокладкой новых водопроводных сетей из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR17 по ГОСТ18599-2001, длиной 6,7 км.

Водопроводная сеть проектируется кольцевой с установкой пожарных гидрантов и запорной арматуры. На вводе в каждое здание устанавливается водомерный узел.

Водоотведение

Водоотведение площадки нового строительства предлагается осуществлять путем прокладки новой самотечной канализационной сети длиной 6,7 км.

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

Бытовые сточные воды самотёком поступают в запроектированную канализационную насосную станцию, откуда по двум напорным трубопроводам отводятся в канализационный коллектор диаметром 400 мм (согласно техническим условиям).

Дождевая канализация

Дождевая канализация проектируется закрытого типа.

Проектом предлагается организация системы водоотведения поверхностного стока путем строительства уличных коллекторов с направлением стоков в канализационную насосную станцию и далее по двум напорным трубопроводам – в коллектор диаметром 400 мм, аналогично хозяйственно-бытовой канализации (согласно техническим условиям).

Протяженность самотечной дождевой канализации составит 6,7 км.

Протяженность напорной дождевой канализации от точки подключения до КНС – 1,0 км.

Газоснабжение. Теплоснабжение

Газоснабжение планируемой территории предусматривается от проектируемого газопровода среднего давления $P \leq 0,3$ МПа диаметром 159 мм, проходящего по продолжению проспекта Победы.

Протяженность газопровода среднего давления – 9,1 км.

Электроснабжение

Покрытие электрических нагрузок территории проектируемого квартала будет осуществляться от существующих сетей 10 кВ.

Распределение электроэнергии по потребителям будет осуществляться блочной комплектной трансформаторной подстанцией (2БКТП 10/0,4 кВ).

Общая протяженность линий электропередачи в микрорайоне, составляет:

- КЛ – 10 кВ – 0,43 км;
- ВЛ- 0,4кВ – 7,34 км.
- КЛ-0,4 кВ – 1,04 км.

Связь и информатизация

Количество абонентов микрорайона составит порядка 336, в том числе в жилой застройке 331 и в общественном здании порядка 5.

Основные мероприятия:

– строительство 2-х отверстной телефонной канализации от ближайшего существующего телефонного колодца до вводов в проектируемые ОРШ с прокладкой в ней волоконно-оптических кабелей – 5,6 км;

– установка оптических распределительных шкафов – 1 шт.;

– строительство телефонной канализации по улицам и проездам микрорайона – 4,9 км.

Для радиофикации микрорайонов необходимо:

– проложить в телефонной канализации кабель МРМПЭ от ОУС и произвести установку абонентских трансформаторов в жилых домах и объектах микрорайонов – 12,6 км.

1.7. Озеленение и благоустройство

Общая площадь озелененных территорий общего пользования составит 30,4га, из них территория парковой зоны общей площадью 23,3 га.

В проектируемой жилой застройке размещаются площадки дворового благоустройства:

– для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 1344 м²;

– для отдыха взрослого населения – 970 м²;

– для занятий физкультурой – 1762 м²;

– для выгула собак – 805 м².

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Первая очередь освоения

1. Мероприятия по развитию жилищного фонда - строительство индивидуальных жилых домов с приусадебным участком 331 дом.

2. Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры (строительство улиц и проездов строительство велосипедных дорожек, тротуаров, автостоянок временного хранения).

3. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры.

4. Инженерная подготовка и вертикальная планировка.

5. Мероприятия по озеленению и благоустройству территории.

6. Мероприятия по охране почвенного покрова и санитарной очистке территории (размещение мусорных контейнеров, размещение контейнерных площадок).

7. Мероприятия гражданской обороны.

2.2. Вторая очередь освоения

Мероприятия по развитию парковой зоны - общей площадью 23,3 га:

1. Обустройство городской парковой зоны, в том числе с выполнением мероприятий по сохранению и преобразованию в парк части существующих зеленых насаждений.

Мероприятия по благоустройству территории:

- строительство тротуаров (отсыпка гранитной крошкой, деревянное мощение, иные виды покрытий);
 - строительство входной группы;
 - строительство площадок для отдыха;
 - строительство детских площадок;
 - веревочный парк;
 - размещение беседок для тихого отдыха;
 - размещение нестационарных туалетов;
2. Мероприятия по охране почвенного покрова и санитарной очистке территории (размещение мусорных контейнеров, размещение контейнерных площадок.
3. Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры.