



Общество с ограниченной ответственностью  
«ИнГрад»

Договор

от 23 января 2017 года № 2-2017

Заказчик

ООО «Межотраслевое  
инженерно-строительное управление»

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект планировки территории для размещения многоквартирного  
жилого дома по адресу: Московская область, городской округ Мытищи,  
п. Вешки, кадастровый номер земельного участка 50:12:0120107:80**

**Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки**

Положения о размещении объектов капитального строительства  
Чертеж планировки территории

Генеральный директор



Тимошин П.А.

Москва 2017

## КОЛЛЕКТИВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

**Главный инженер**



**Царьков Д.А.**

**Инженер 2 категории**



**Шевелев С.А.**

**Инженер 2 категории**



**Невеницын Д.С.**

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение тома (книги)	Наименование тома (книги)
Том 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории
	1. Положения о размещении объектов капитального строительства
	2. Чертеж планировки территории
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
	1. Текстовые материалы (пояснительная записка)
	2. Графические материалы:
	Лист 1. Схему расположения элемента планировочной структуры (территории подготовки проекта планировки территории) на территории Московской области.
	Лист 2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:1000
	Лист 3. Схема архитектурно-планировочной организации и благоустройства территории, М 1:1000
	Лист 4.1. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М 1:1000
	Лист 4.2. Поперечные профили рассматриваемых участков улично-дорожной сети, М 1:200
	Лист 5. Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:1000
	Лист 6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000
	Лист 7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000

## Содержание Тома 1

<b>Общие сведения*</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории</b> .....	<b>10</b>
1. Размещение объектов капитального строительства .....	10
1.1. Градостроительная характеристика территории .....	10
1.2. Градостроительное развитие проектируемой территории .....	11
1.3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства .....	12
1.4. Характеристики развития систем социального обслуживания .....	14
1.5. Характеристики развития систем транспортного обслуживания .....	15
1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения .....	18
1.7. Красные линии .....	23
2. Характеристики планируемого развития территории .....	26
<b>II. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b> .....	<b>27</b>

\* – не подлежит утверждению

## Общие сведения\*

Настоящая пояснительная записка является отчетом по работе, выполняемой ООО «ИнГрад» по заказу ООО "Межотраслевое инженерно-строительное управление" (далее – также Заказчик) на основании заключенного договора от 23.01.2017 № 2-2017, предметом которого является разработка документации по планировке территории «Проект планировки территории для размещения многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, п. Вешки, кадастровый номер земельного участка 50:12:0120107:80» (далее – документация по планировке территории). Документация по планировке территории разработана на основании распоряжения Министерства строительного комплекса Московской области от 09.01.2017 № 24/1 «О подготовке проекта планировки территории по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, п. Вешки» и в соответствии с заданием на подготовку проекта планировки территории.

В соответствии с заданием документация по планировке территории разрабатывается в один этап.

Состав и содержание проекта планировки территории определены заданием на его разработку, требованиями Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) и постановлениями Правительства Московской области от 30.12.2016 № 1025/47 «Об утверждении Положения о порядке принятия решения о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в Московской области на основании предложений физических или юридических лиц» и № 1026/47 «Об утверждении Положения о порядке принятия решения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в Московской области» (далее – ППМО от 30.12.2016 № 1026/47 и ППМО от 30.12.2016 № 1025/47).

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению (Том 1), и материалов по ее обоснованию (Том 2). В соответствии с ГрК РФ в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа может быть подготовлен проект межевания территории. В соответствии с заданием на разработку проекта планировки территории в его составе не предусмотрена разработка проекта межевания территории.

Основная часть проекта планировки территории (Том 1) включает в себя чертеж планировки территории и положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Настоящая пояснительная записка является текстовой частью тома 1.

Разработанный проект планировки территории подлежит согласованию, прохождению процедур публичных слушаний и утверждению в порядке и в соответствии с установленными требованиями действующего законодательства Российской Федерации и Московской области, а также нормативно-правовыми актами городского округа Мытищи.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация разработана в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых актов, технических регламентов и нормативно-технических документов федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Московской области и органов местного самоуправления городского округа Мытищи в области градостроительной деятельности, включая:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее – ГрК РФ);
- Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон РФ от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Московской области от 30.12.2016 № 1025/47 «Об утверждении Положения о порядке принятия решения о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в Московской области на основании предложений физических или юридических лиц»;
- Постановление Правительства Московской области от 30.12.2016 № 1026/47 «Об утверждении Положения о порядке принятия решения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в Московской области»;

- Постановление Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (в ред. от 21.02.2017) (далее – РНГП МО);
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2011 СНиП 2.07.01-89\*);
- СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги» (далее – СП 34.13330.2010 СНиП 2.05.02-85);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный приказом МЧС России от 24.04.2013 г. № 288 (далее – СП 4.13130.2013);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- ГОСТ Р 52289-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств»;
- ТСН ПЗП 99 МО (ТСН 30-303-2000 МО) «Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Документация по планировке территории выполнена в соответствии со следующими разработанными документами территориального планирования (или их проектами) Московской области:

- «Схема территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23 (далее – СТП МО);
- «Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», утвержденная постановлением Правительства Московской области № 230/8 от 25.03.2016 (далее – СТП ТО МО);
- проект «Схема территориального планирования развития особо охраняемых природных территорий», разработанный ГУП МО «НИИПИ градостроительства» в 2012 (далее – проект СТП ООПТ);
- «Схема развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 01.02.2009 № 106/15.

Проектные предложения по планировке территории, включая предложения по развитию транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, разрабатываются с учётом проекта Генерального плана городского округа Мытищи Московской области, разработанного НИиПИ Институт градостроительного и системного проектирования в 2017 году (далее – проект Генерального плана г.о. Мытищи).

Проектные предложения по планировке территории, включая предложения по развитию транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, разрабатываются с учётом проекта Правил землепользования и застройки городского округа Мытищи Московской области, разработанного НИиПИ Институт градостроительного и системного проектирования в 2017 году (далее – проект Правил землепользования и застройки г.о. Мытищи).

Графические материалы документации по планировке территории разрабатываются с использованием инженерно-топографического плана М 1:500, подготовленного в результате топографической съёмки, произведенной ООО "Геоград" в Балтийской системе высот в 2015 году по адресу: Московская область, г.о.Мытищи, п.Вешки.

Графические материалы проекта планировки территории подготовлены в местной системе координат Московской области МСК-50, т.к. ведение Единого государственного реестра недвижимости, в т.ч. для земельных участков, на территории Московской области осуществляется в данной системе координат. В целях обеспечения использования вышеуказанных инженерно-топографических планов они были предоставлены Заказчиком в системе координат МСК-50.

Настоящая документация выполнена в соответствии с "Документация по планировке территории общей площадью 8400 кв.м. (в составе: проекта планировки и градостроительного плана земельного участка), расположенной по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Мытищи, п. Вёшки, в кадастровом квартале 50:12:0120107 (Г9; Д9; Е9; Ж9; И9), для размещения торгово-бытового комплекса (заказчик - ООО «Межотраслевое инженерно-строительное управление»", утвержденной Постановлением И.о.главы городского поселения Мытищи № 933 от 05 июня 2013г.

Настоящая документация выполнена в соответствии с "Документация по планировке территории (в составе проекта планировки, проекта межевания территории и градостроительных планов земельных участков) площадью 1 га (кадастровые №№50:12:0120107:0337, 50:12:0120107:0338, 50:12:0120107:74, 50:12:0120107:75, 50:12:0120107:54, 50:12:0120107:214, 50:12:0120107:215, 50:12:0120107:216)", утвержденной Постановлением главы городского поселения Мытищи № 840 от 23 мая 2013 года.

Предложения по архитектурно-планировочной организации территории и по размещению планируемых объектов разработаны с учётом требований Заказчика.



Проектные предложения документации по планировке территории разработаны на основании результатов инженерных изысканий, технических условий, заключений, справок, писем и(или) иной исходно-разрешительной документации, которые были предоставлены Заказчиком. Всю ответственность за отсутствие каких-либо необходимых данных, сведений, заключений федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Московской области, органов местного самоуправления и подведомственным им организаций и учреждений, влекущее в т.ч. угрозу защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, угрозу охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений, угрозу предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей и угрозу обеспечения энергетической эффективности, учёт которых необходим, несёт Заказчик. Субсидиарную ответственность за проектные предложения документации по планировке территории, принятые без учёта необходимых исходных данных и (или) с учётом недостоверных данных, Исполнитель не несёт.

# **I. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории**

## ***1. Размещение объектов капитального строительства***

### **1.1. Градостроительная характеристика территории**

Проектируемая и прилегающие территории (далее – рассматриваемая территория) расположены в южной части городского округа Мытищи Московской области (далее – г.о. Мытищи).

Территория подготовки проекта планировки (проектируемая территория) включает земельный участок с кадастровым номером 50:12:0120107:80 площадью 8400 кв.м., имеющий категорию – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для малоэтажного жилищного строительства». Площадь проектируемой территории составляет 0,84 га

В период подготовки проекта планировки в границах проектируемой территории расположен существующий объект нежилого назначения, предусмотренный к сносу в соответствии с Письмом о намерениях по сносу вышеуказанного здания.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера, востока и запада – индивидуальная жилая застройка;
- с юга – территория размещения улицы Центральная, далее индивидуальная жилая застройка.

В границах проектируемой территории и на прилегающих территориях находятся следующие сети инженерно-технического обеспечения (далее – сети ИТО) и иные инженерные сооружения:

- кабельные линии электропередачи высокого напряжения;
- воздушные линии электропередачи низкого напряжения;
- кабельные линии связи;
- канализация поверхностного стока, в т.ч. дренажи;
- газопроводы высокого давления;
- газопроводы среднего давления;
- газорегуляторный пункт;
- трансформаторная подстанция.

В соответствии с РНПП МО территория планируемых объектов расположена в границах Мытищинско-Пушкинско-Щелковская городской устойчивой системе расселения. Тип

пространственной организации – радиальная, преобладающий тип застройки – компактный высокоплотный разноэтажный.

В соответствии с проектом Генерального плана г.о. Мытищи на проектируемой территории предусмотрена функциональная зона размещения многоквартирной жилой застройки.

В соответствии с проектом Правил землепользования и застройки г.о. Мытищи на проектируемой территории предусмотрена территориальная зона размещения многоквартирной жилой застройки.

В соответствии с СТП ТО МО в границах рассматриваемой территории не предусмотрены мероприятия по развитию объектов транспортной инфраструктуры.

## 1.2. Градостроительное развитие проектируемой территории

В границе проектируемой территории планируется размещение одного многоквартирного жилого здания (4 этажа) с соответствующей транспортной и инженерной инфраструктурой. Планируемое население составляет 211 человек.

Для возможности транспортного и технологического обслуживания планируемого жилого здания предусматривается устройство переходно-скоростных полос по поселковой дороге ул. Центральная, а также реконструкция существующих примыканий улиц ул. Третьяковская и ул. Строителей к ул.Центральная.

Проектом планировки территории предусматривается снос существующего объекта нежилого назначения на земельном участке с кадастровым номером № 50:12:0120107:80.

Баланс проектируемой территории приведен в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество	
			га	%
1	Проектируемая территория (земельный участок №50:12:0120107:80), всего, в т.ч.:	га	0,84	100,0
1.1	Территории общего пользования	га	0,0468	5,6
1.1.1	Проезжих частей и площадок	га	0,0045	
1.1.2	Пешеходных тротуаров	га	0,0227	
1.1.3	Озеленённые территории	га	0,0196	
1.2	Территория многоквартирной жилой застройки, всего, в т.ч.:	га	0,7932	94,4
1.2.1	Площадь застройки жилого здания	га	0,235	
1.2.2	Проезжих частей и площадок	га	0,322	
1.2.3	Пешеходных тротуаров	га	0,120	
1.2.4	Озеленённые территории ограниченного пользования	га	0,163	

Баланс проектируемой территории по существующим земельно-имущественным отношениям не приводится, так как площадь проектируемой территории совпадает с площадью существующего земельного участка с кадастровым номером №50:12:0120107:80.

Для обеспечения реализации вышеуказанных мероприятий в рамках настоящего проекта планировки территории предусмотрено установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

### 1.3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства сформированы с учётом границ существующих земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости, а также с учётом существующих и/или ранее разработанных красных линий.

В настоящей документации выделяется одна зона планируемого размещения объектов капитального строительства многоквартирной жилой застройки (до 4 этажей).

В нижеследующей таблице указаны размеры зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границе проектируемой территории.

Таблица 2

Условный номер	Наименование	Ед. изм.	Значение
1	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства многоквартирной жилой застройки (до 4 этажей)	кв.м.	7932

#### Объекты жилищного строительства

В границе проектируемой территории планируется размещение одного многоквартирного жилого здания (4 этажа) с соответствующей транспортной и инженерной инфраструктурой.

Планируемое жилое здание предусмотрено к размещению в сельском населенном пункте с населением до 3 тыс. человек в городской устойчивой системе расселения. В соответствии с РНГП для вышеуказанного населенного пункта предельная этажность составляет 3 этажа.

В соответствии с РНГП МО допускается осуществление строительства или реконструкции объектов жилого, социального, общественного, религиозного, производственного и иного назначения с отклонением от предельных параметров по этажности, установленных в таблицах N 1 и N 1а РНГП МО в случае обеспечения переселения граждан из аварийного и ветхого жилья.

В соответствии с проектом соглашения о реализации инвестиционного проекта между администрацией городского округа Мытищи Московской области и ООО «Межотраслевое инженерно-строительное управление» Застройщик обязуется передать 1 квартиру для расселения ветхого жилого фонда в администрацию г.о.Мытищи.

Экспликация планируемого здания с технико-экономическими показателями приведена в таблице 3.

Таблица 3

Номер на чертеже	Наименование	Этажность*	Площадь застройки, кв.м.**	Площадь квартир, кв.м.***	Суммарная поэтажная площадь здания/площадь встроенных объектов нежилого назначения кв.м.	Номер зоны планируемого размещения ОКС	Кадастровый номер существующего земельного участка, на котором размещается объект
1	Многоквартирное жилое здание	4	2350	5900	8970 / 540	1	50:12:0120107:80

\* – В этажность объектов не включаются подвальные этажи зданий, междуэтажные пространства высотой менее 1,8 м, а также цокольные этажи, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли менее, чем на 2 м.

\*\* – Площадь застройки указана в габаритах наружных стен без учёта входных групп (наружных лестниц, крылец, пандусов, прямых и т.п.).

\*\*\* – Площадь квартир указана без учёта неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров).

Площадь встроенных объектов нежилого назначения в 1-м этаже здания составляет 540 кв.м.

Суммарная поэтажная площадь здания составляет 8970 кв.м.

Отношение площади встроенных объектов в 1-м этаже здания к суммарной поэтажной площади здания составляет:  $540 / 8970 = 0,06$  (6 %).

Площадь квартир в планируемом многоквартирном здании составляет 5900 кв.м.

Планируемое население в многоквартирном здании составит:  $5900 / 28 = 211$  человек.

Коэффициент застройки земельного участка с учётом красных линий составляет:  $2350 / 7932 * 100 \% = 29,6 \%$ .

Плотность застройки земельного участка с учётом красных линий составляет:  $8970 / 0,7932 = 11308$  кв.м/га.

Предельные коэффициент и плотность застройки земельного участка нормативами градостроительного проектирования Московской области не регламентируются.

## 1.4. Характеристики развития систем социального обслуживания

Настоящим проектом планировки территории предусматривается устройство встроенных объектов нежилого назначения в 1-й этаж планируемого здания. Площадь планируемых встроенных помещений 540 кв.м. Планируется размещение объектов общественно-делового, социально-культурного, торгового и коммунально-бытового назначения. Количество рабочих мест во встроенных объектах составляет 25 мест. В указанных помещениях общественного назначения размещаются объекты повседневного спроса, в том числе аптеки, продовольственные магазины и др.

Недостающее количество рабочих мест для планируемого населения размещается на прилегающих территориях в границах г.о.Мытищи.

Обеспечение планируемого населения местами в учреждениях здравоохранения предусмотрено в существующих филиалах поликлиники ГБУЗ Мытищинская городская поликлиника № 5 "Подразделение Фельдшерско-акушерский пункт" и подразделение "Общая врачебная практика Вешки" по адресам: п. Вёшки, Заводская улица, 5 и п. Вёшки, улица Лермонтова, 1 соответственно. Вышеуказанные филиалы ГБУЗ № 5 расположены на удалении 1,3 км и 1,5 км соответственно от проектируемой территории.

Обеспечение планируемого населения местами в ООУ предусмотрено в МБОУ СОШ № 29 по адресу: д. Беяниново, ул. Московская, 19. Информация о мощности МБОУ СОШ №29 отсутствует (транспортная доступность 11 км). Информация о резервах в учебных учреждениях отсутствует.

Обеспечение планируемого населения местами в ДОУ предусмотрено в МБДОУ №866 "Семицветик" по адресу г.Мытищи., ул. Широкая, 22. Транспортная доступность МБДОУ №866 "Семицветик" 11 км. Информация о мощности и резервах в учебных учреждениях отсутствует.

Нормативные радиусы обслуживания основными социально-значимыми объектами для планируемой жилой застройки, определенные в СП 42.13330.2011 СНиП 2.07.01-89\* и РНГП МО, соблюдаются.

Таблица 4

### Обеспеченность основными социально-значимыми объектами

№	Наименование объекта	Ед. изм.	Требуется по РНГП МО (на планир. население)	Принято по ППТ	Место размещения
1	Общеобразовательные учреждения (ООУ)	мест	28	28	Размещение в МБОУ СОШ № 29 по адресу: д. Беяниново, ул. Московская, 19.
2	Дошкольные образовательные учреждения	мест	14	14	Размещение в МБДОУ №866 "Семицветик" по адресу г.Мытищи., ул. Широкая, 22.

№	Наименование объекта	Ед. изм.	Требуется по РНП МО (на планир. население)	Принято по ППТ	Место размещения
	(ДОУ)				
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос/смена	4	4	Размещение в ГБУЗ Мытищинская городская поликлиника № 5 "Подразделение Фельдшерско-акушерский пункт" и подразделение "Общая врачебная практика Вёшки" по адресам: п. Вёшки, Заводская улица, 5 и п. Вёшки, улица Лермонтова, 1 соответственно.
4	Иные учреждения социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания	-	-		В существующих и планируемых объектах общественно-делового и социально-культурного назначения в границах проектируемой территории и на прилегающих территориях.

### 1.5. Характеристики развития систем транспортного обслуживания

Ранее утвержденной документацией: "Документация по планировке территории общей площадью 8400 кв.м. (в составе: проекта планировки и градостроительного плана земельного участка), расположенной по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Мытищи, п. Вёшки, в кадастровом квартале 50:12:0120107 (Г9; Д9; Е9; Ж9; И9), для размещения торгово-бытового комплекса (заказчик - ООО «Межотраслевое инженерно-строительное управление»)" и "Документация по планировке территории (в составе проекта планировки, проекта межевания территории и градостроительных планов земельных участков) площадью 1 га (кадастровые №№50:12:0120107:0337, 50:12:0120107:0338, 50:12:0120107:74, 50:12:0120107:75, 50:12:0120107:54, 50:12:0120107:214, 50:12:0120107:215, 50:12:0120107:216)" была предусмотрена реконструкция автомобильной дороги местного значения ул. Центральная с расширением проезжей части до 12 м и организацией по 2 полосы движения в каждую сторону.

Документами территориального планирования Московской области и г.о.Мытищи не предусматривается реконструкция ул. Центральная, а также улиц Третьяковская и ул. Строителей.

В связи с малой существующей интенсивностью движения по ул. Центральная в период подготовки настоящего проекта планировки и малого планируемого увеличения интенсивности движения за счёт нового строительства мероприятия по реконструкции ул. Центральная с расширением проезжей части до 12 м и организацией по 2 полосы движения в каждую сторону не являются целесообразными и настоящей документации не предусматриваются.

Проектные предложения по развитию транспортной инфраструктуры выполнены в соответствии с техническими условиями, выданными администрацией г.о.Мытищи.

Настоящим проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- устройство переходно-скоростных полос по поселковой дороге ул. Центральная. Устройство одной полосы для торможения и одной полосы для разгона с шириной проезжей части 3,0 м;
- устройство пешеходного тротуара вдоль поселковой дороги ул. Центральная шириной 2,25 м;
- реконструкция участка ул. Третьяковская со следующими параметрами: количество полос движения – 2, ширина проезжей части 6,0 м, пешеходный тротуар с одной стороны от проезжей части шириной 2,25 м;
- реконструкция участка улицы в жилой застройке (по классификации сельского населенного пункта) ул. Строителей со следующими параметрами: ширина в существующих красных линиях - 15,00 м, количество полос движения – 2, ширина проезжей части 6,0 м, пешеходный тротуар с одной стороны от проезжей части шириной 2,25 м;
- устройство трех наземных пешеходных переходов на примыканиях улиц Третьяковская и Строителей к улице Центральная;
- устройство основных и второстепенных проездов по периметру планируемого здания;
- устройство плоскостных автостоянок открытого типа для постоянного временного хранения.

В целях транспортного обслуживания планируемого жилого здания предусматривается устройство сети основных и второстепенных проездов с шириной проезжей части равной 5,5 м и 3,5 м соответственно. Движение по всем проездам предусматривается одностороннее, за исключением участков примыканий к улице Строителей. Планируемые основные проезды выполняют противопожарную функцию.

Требуемое количество машино-мест для постоянного хранения автомобилей планируемого населения многоквартирного жилого здания:

$$N_{\text{м/м}} = 211 \cdot 420 \cdot 0,9 / 1000 = 80 \text{ машино-мест.}$$

Требуемое количество машино-мест для временного хранения автомобилей планируемого населения многоквартирного жилого здания:

$$N_{\text{м/м}} = 211 \cdot 420 \cdot 0,25 / 1000 = 22 \text{ машино-мест.}$$

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено следующее размещение машино-мест для постоянного хранения автотранспорта:

- в количестве 35 машино-мест на открытой плоскостной автостоянке с севера от проектируемой территории на земельном участке с кадастровым номером № 50:12:0120107:153;



- в количестве 67 машино-мест на открытых плоскостных автостоянках в границах проектируемой территории вблизи планируемого жилого здания.

Настоящим проектом планировки территории предусматривается устройство нескольких обособленных плоскостных автостоянок по 9, 10, 6 и 5 машино-мест в границах проектируемой территории.

Открытые плоскостные автостоянки для постоянного хранения размещены относительно друг друга на расстояниях не менее санитарных разрывов, предусмотренных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с условием отсутствия пересечения санитарных разрывов от смежных стоянок). В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для гостевых автостоянок (стоянки временного хранения) жилых домов разрывы не устанавливаются.

Планируемое число машино-мест для планируемого населения многоквартирного жилого здания составляет 102 машино-места: 22 машино-места для временного хранения и 80 машино-мест для постоянного хранения.

Автостоянки для временного хранения (22 машино-места) также выполняют функцию приобъектных для встроенных нежилых объектов.

В соответствии с СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске из расчета, при числе мест:

- до 100 включительно 5%, но не менее одного места;
- от 101 до 200 – 5 мест и дополнительно 3%;
- от 201 до 1000 – 8 мест и дополнительно 2%;
- 1001 место и более – 24 места плюс не менее 1% на каждые 100 мест свыше.

Исходя из планируемого числа мест на автостоянках требуемое число специализированных парковочных мест для маломобильных групп населения составляет 5 машино-мест.

Специализированные парковочные места для маломобильных групп населения (6 машино-мест) с габаритом парковочного места (3,6 х 6,0 м) предусматриваются на автостоянке в границах проектируемой территории. Вышеуказанные специализированные парковочные места предусмотрены на удалении не более 100 м от входов в жилое здание в соответствии с законодательством РФ.

В границах проектируемой территории остановочные пункты отсутствуют. Ближайший остановочный пункт "Вёшки" расположен по ул. Центральная на удалении 700 м в юго-западном направлении.

Настоящим проектом планировки территории не предусматривается изменение существующих маршрутов общественного транспорта.

Проектом генерального плана г.о. Мытищи не предусмотрена организация новых маршрутов по ул. Центральная.

В границах рассматриваемой территории преобладает индивидуальная жилая застройка. Для рассматриваемой территории целесообразно применять нормативы по пешеходной доступности до остановочных пунктов, как для индивидуальной жилой застройки. Существующая и планируемая жилая застройка расположены в пределах 800 метровой пешеходной доступности от остановочных пунктов в соответствии с РНГП МО.

Организация пешеходного движения на проектируемой территории осуществляется по планируемому и существующим тротуарам. Ширина пешеходных тротуаров составляет 1,5-2,25 м.

Проектом планировки территории предусматривается устройство трех наземных пешеходных переходов на примыканиях улиц Третьяковская и Строителей к улице Центральная.

#### Характеристики планируемого развития линейных объектов транспортной инфраструктуры местного значения

Таблица 5

Поз.	Наименование элемента	Мероприятия	Количество полос движения	Ширина в красных линиях	Ширина полос движения, м	Ширина проезжей части, м	Протяжённость (в границах рассматриваемой территории), м
1	Участок ул.Третьяковская	реконструкция	2	-	3,0	6,0	45
2	Участок улицы в жилой застройке ул.Строителей	реконструкция	2	15	3,0	6,0	60
3	Основные проезды	строительство	2	-	2,75	5,5	275
4	Второстепенные проезды	строительство	1	-	3,5	3,5	195

### **1.6. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения**

В настоящем разделе содержится укрупненный расчет инженерных нагрузок и требований по развитию системы инженерно-технического обеспечения территории. Описанные в настоящем разделе мероприятия по инженерному обеспечению территории подлежат обязательному уточнению на последующих стадиях проектирования с учетом технических условий эксплуатирующих организаций, конструктивных и технических решений планируемых объектов капитального строительства, а также характеристик используемого оборудования.

Проектом планировки территории предусматривается обеспечение планируемых объектов системами:

- водоснабжения;
- водоотведения;
- теплоснабжения;
- электроснабжения;
- связи;
- газоснабжения.

На проектируемой территории необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории с целью организации улиц, проездов, автостоянок, а также отвода поверхностных стоков дождевых и талых вод.

Планируемое размещение объектов системы инженерно-технического обеспечения территории уточняется и детализируется на стадии архитектурно-строительного проектирования.

### **Водоснабжение**

Вода в планируемых жилых объектах будет использоваться на хозяйственно-бытовые и питьевые нужды, на подпитку замкнутой системы теплоснабжения и противопожарные нужды.

Планируется устройство кольцевой линии водоснабжения по периметру планируемого здания, выполняющего также функции противопожарного водопровода.

Подключение планируемого объекта предусматривается к существующим системам водоснабжения г.о. Мытищи в соответствии с техническими условиями..

Протяженность планируемой водопроводной сети составляет 425 м.

На последующей стадии проектирования необходимо уточнить размещение трасс прокладки водопровода, а также технико-экономических расчёты по водоснабжению планируемых объектов.

### **Водоотведение**

#### **Отведение хозяйственно-бытовых стоков**

Протяженность планируемых самотечных закрытых коллекторов хозяйственно-бытовой канализации составляет 205 м.

Проектом планировки предусматривается устройство самотечных коллекторов хозяйственно-бытовой канализации с подключением к существующим системам водоотведения г.о. Мытищи в соответствии с техническими условиями.

На последующей стадии проектирования необходимо уточнить размещение трасс прокладки хозяйственно-бытовой канализации, а также технико-экономических расчёты по водоотведению.

### **Отведение поверхностных сточных вод**

Отвод поверхностного стока с рассматриваемой территории необходимо осуществить с помощью проектных уклонов и планируемой закрытой сети дождевой канализации. Далее сток отводится к существующей канализации поверхностного стока вдоль ул. Центральная.

Проектом планировки предусмотрено размещение дождеприёмников с соблюдением наибольших расстояний между дождеприёмниками в соответствии с СП 32.13330.2012.

Точка подключения планируемой канализации поверхностного стока к существующим системам водоотведения вдоль ул. Центральная определяется на последующих стадиях проектирования после получения соответствующих Технических условий.

Протяженность планируемых самотечных участков канализации поверхностного стока – 310 м.

Технические решения по прокладке линейных и иных объектов системы канализации поверхностного стока необходимо определить на последующих этапах проектирования.

### **Теплоснабжение**

Настоящим проектом планировки территории предусматривается отопление планируемого здания от встроенных источников теплоснабжения на газовом топливе.

При разработке проектной документации необходимо обеспечить перечень основных направлений и мероприятий, обеспечивающих требования по энергоэффективности: возможность оперативной перенастройки средств регулирования по конкретным режимам объекта, применение эффективной шаровой запорной арматуры для исключения протечки теплоносителя, а также автоматизацию систем отопления и вентиляции: централизованное отключение всех систем при возникновении пожара, дистанционное управление, автоматическое поддержание температуры приточного воздуха.

Параметры и характеристики трубопроводов и устанавливаемого оборудования уточняются на последующих стадиях проектирования.

### **Электроснабжение**

Проектом планировки предусматривается подключение планируемого здания к существующей трансформаторной подстанции № 1355 в соответствии с техническими условиями. Указанные технические условия требуют актуализации и замены.

Протяженность планируемых кабельных линий электроснабжения низкого напряжения 0,4 кВ составляет 45 м.

Протяженность планируемых кабельных линий низкого напряжения наружного освещения 0,4 кВ составляет 380 м.

На последующей стадии проектирования необходимо уточнить размещение трасс прокладки кабелей, количество и сечения кабелей, а также технико-экономических расчёты по электроснабжению планируемого объекта.

### **Газоснабжение**

Настоящим проектом планировки территории предусматривается отопление планируемого здания от встроенных источников теплоснабжения на газовом топливе.

Планируется подключением планируемого здания к газопроводу высокого давления вдоль ул. Центральная в соответствии с техническими условиями.

Протяженность планируемого газопровода высокого давления до 0,6 МПа составляет 180 м.

Технические характеристики газопроводов, газовых котлов и иного оборудования уточняются на последующих стадиях проектирования.

### **Линии связи, слаботочные сети**

Настоящим проектом планировки предусмотрено устройство линий связи общего пользования (система цифрового телевидения, радиовещания и оповещения) с подключением к существующим объектам связи г.о. Мытищи.

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено устройство телефонной канализации с подключением к существующим объектам связи г.о. Мытищи

На стадии архитектурно-строительного проектирования необходимо предусмотреть подключение к сетям связи общего пользования с целью обеспечения собственников жилых помещений многоквартирного дома следующими услугами связи:

- широкополосный доступ в сеть Интернет;
- телефонная связь;
- цифровое телевизионное (эфирного или кабельного) и радио вещание;

Строительство сетей связи и подключение к сетям связи общего пользования должно производиться согласно распоряжению от 15.09.2016 № 10-73/РВ об утверждении типовых технических условий на подключение многоквартирных домов к сетям связи общего пользования и системе технологического обеспечения региональной общественной безопасности и оперативного управления "Безопасный регион" на территории Московской области.

Настоящим проектом планировки предусмотрено устройство линий системы обеспечения видеонаблюдения и выделение в подвальной (цокольной) части здания помещений для размещения оборудования связи - помещения связи.

Для планируемого объекта необходимо устройство камер уличного видеонаблюдения и камер подъездного видеонаблюдения.

Протяженность планируемых линий системы обеспечения видеонаблюдения населения в границах рассматриваемой территории составляет 450 м.

Протяженность планируемой кабельной линии связи общего пользования в границах рассматриваемой территории (система цифрового телевидения, радиовещания и оповещения) составляет 90 м.

Протяженность планируемой кабельной телефонной канализации в границах рассматриваемой территории составляет 90 м.

### Инженерная подготовка территории

Предлагаемое схемой вертикальной планировки и инженерной подготовки территории решение позволяет осуществлять отвод поверхностных сточных вод по проектным уклонам на прилегающие улицы и в закрытую систему дождевой канализации.

Новые "красные" отметки и проектные уклоны формируются на реконструируемых и планируемых улицах и проездах.

Максимальный проектный уклон составляет 23,0 промилле, минимальный – 5,0 промилле.

Покрытие проезжих частей принято усовершенствованного типа. Сопряжение проезжих частей улично-дорожной сети с газонами и тротуарами планируется осуществить бетонным бортовым камнем сечением 0,15 м x 0,30 м.

### Основные характеристики планируемого развития объектов инженерной инфраструктуры

Таблица 6

Поз.	Объекты инженерной инфраструктуры	Мероприятия	Параметры планируемого развития инженерной инфраструктуры
<b>1.</b>	<b>Водоснабжение</b>		
1.1	водопроводные сети хозяйственно-питьевого водоснабжения и противопожарные линии	строительство	протяжённость 425 м
<b>2.</b>	<b>Водоотведение</b>		
2.1	коллекторы канализации хозяйственно-бытовых стоков	строительство	протяжённость 205 м
<b>3.</b>	<b>Организация поверхностного стока</b>		
3.1	коллекторы канализации поверхностного стока	строительство	протяжённость 310 м
<b>4.</b>	<b>Газоснабжение</b>		
4.1	газопроводы высокого давления	строительство	протяжённость 180 м

Поз.	Объекты инженерной инфраструктуры	Мероприятия	Параметры планируемого развития инженерной инфраструктуры
	(до 0,6 МПа)		
<b>5.</b>	<b>Электроснабжение</b>		
5.1	кабельная линия низкого напряжения 0,4 кВ	строительство	протяжённость 45 м
5.2	кабельная линия низкого напряжения наружного освещения 0,4 кВ	строительство	протяжённость 380 м
<b>6.</b>	<b>Связь</b>		
6.1	кабельные линии связи общего пользования (система цифрового телевидения, радиовещания и оповещения)	строительство	протяжённость 220 м
6.2	кабельные линии телефонной канализации	строительство	протяжённость 90 м
6.3	кабельные линии системы обеспечения видеонаблюдения	строительство	протяжённость 450 м

## 1.7. Красные линии

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: «красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»; «территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)».

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации: «Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.»; «Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий».

Красные линии разрабатываются в соответствии с требованиями действующих законодательных, нормативных правовых и технических документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Постановление Правительства Московской области от 30.12.2016 № 1026/47 «Об утверждении Положения о порядке принятия решения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в Московской области» (далее – ППМО от 30.12.2016 № 1026/47);
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* 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».

Действующие красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при образовании границ земельных участков. Утверждение красных линий не влечет за собой прекращение прав юридических и физических лиц на существующие земельные участки и другие объекты недвижимости, а является основанием для последующего принятия (в случае необходимости) решений об изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры.

Красные линии подлежат отображению на чертеже планировки территории.

В период подготовки проекта планировки территории на проектируемой и на прилегающих территориях находятся существующие красные линии по ул.Центральная и ул.Строителей. Существующие красные линии отображены в соответствии с документацией: "Документация по планировке территории общей площадью 8400 кв.м. (в составе: проекта планировки и градостроительного плана земельного участка), расположенной по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Мытищи, п. Вёшки, в кадастровом квартале 50:12:0120107 (Г9; Д9; Е9; Ж9; И9), для размещения торгово-бытового комплекса (заказчик - ООО «Межотраслевое инженерно-строительное управление»" и "Документация по планировке территории (в составе проекта планировки, проекта межевания территории и градостроительных планов земельных участков) площадью 1 га (кадастровые №№50:12:0120107:0337, 50:12:0120107:0338, 50:12:0120107:74, 50:12:0120107:75, 50:12:0120107:54, 50:12:0120107:214, 50:12:0120107:215, 50:12:0120107:216)", утвержденные Постановлением И.о.главы городского поселения Мытищи № 933 от 05 июня 2013г и Постановлением главы городского поселения Мытищи № 840 от 23 мая 2013 года соответственно.

Существующие красные линии нанесены на графические материалы по данным МУП "Центр обеспечения градостроительной деятельности Мытищинского муниципального района".

Ширина в красных линиях по ул. Центральная и ул. Строителей составляет 15,00 м.

Настоящим проектом планировки территории не предусматривается установление новых красных линий или отмена существующих красных линий.

Проектом планировки территории не предусмотрены линии отступа от существующих красных линий.



Линии отступа на рассматриваемых участках улиц и дорог в дальнейшем могут быть откорректированы в соответствии с документацией по планировке территорий рассматриваемых улиц, а также на стадии архитектурно-строительного проектирования. Изменение линий отступа должно осуществляться по согласованию с органами местного самоуправления и надзорными организациями.

## 2. Характеристики планируемого развития территории

Основные характеристики планируемого развития территории представлены в таблице 7.

Таблица 7

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатель
<b>Основные технико-экономические показатели (характеристики) проекта планировки территории</b>			
1	Проектируемая территория (земельный участок № 50:12:0120107:80), всего в т.ч.:	га	0,84
1.1	Территории общего пользования (в красных линиях)	га	0,0468
1.2	Территория размещения многоквартирной жилой застройки (до 4 этажей)	га	0,7932
2	Площадь застройки планируемого многоквартирного здания	кв.м.	2350
3	Суммарная поэтажная площадь планируемого многоквартирного здания, всего, в т.ч.:	кв.м.	8970
3.1	Площадь встроенных нежилых помещений в 1-м этаже планируемого многоквартирного здания	кв.м.	540
4	Площадь квартир планируемого многоквартирного здания	кв.м.	5900
5	Предельная этажность	этаж	4
6	Планируемое население	человек	211
7	Количество рабочих мест во встроенных объектах в 1-м этаже планируемого здания	мест	25
<b>Характеристики развития систем транспортного обслуживания</b>			
8	Протяженность реконструируемого участка ул.Третьяковская	м	45
9	Протяженность реконструируемого участка ул.Строителей	м	60
10	Протяженность планируемых основных проездов	м	275
11	Протяженность планируемых второстепенных проездов	м	195
12	Количество парковочных мест	м/м	102
<b>Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения</b>			
<b>Водоснабжение</b>			
13	Протяженность водопроводных сетей	м	425
<b>Хозяйственно-бытовая канализация</b>			
14	Протяженность коллекторов закрытой самотечной хозяйственно-бытовой канализации	м	205
<b>Организация поверхностного стока</b>			
15	Протяженность коллекторов закрытой канализации поверхностного стока	м	310
<b>Газоснабжение</b>			
16	Протяженность газопроводов высокого давления до 0,6 МПа	м	180
<b>Электроснабжение</b>			
17	Протяженность планируемых кабельных линий электропередачи низкого напряжения 0,4 кВ	м	45
18	Протяженность планируемых кабельных линий электропередачи низкого напряжения наружного освещения 0,4кВ	м	380
<b>Связь</b>			
19	Протяженность кабельных линий связи общего пользования (система цифрового телевидения, радиовещания и оповещения)	м	220
20	Протяженность кабельных линий телефонной канализации	м	90
21	Протяженность кабельных линий системы обеспечения видеонаблюдения	м	450

## **II. ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**