



Упр. архит.

ГЛАВА
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МЫТИЩИ
МЫТИЩИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.04.2010 № 492

Об утверждении проекта планировки территории и межевания земельного участка для размещения комплексной малоэтажной жилой застройки ООО «Далан-Строй» в п. Вешки городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района

Рассмотрев проект планировки территории и межевания земельного участка для размещения комплексной малоэтажной жилой застройки ООО «Далан-Строй» в п. Вешки городского поселения Мытищи, разработанный ООО «КОНСТРУКТИВИНЖИНИРИНГ» на основании постановления Главы городского поселения Мытищи от 07.10.2009 № 1254 «О разрешении ООО «Далан-Строй» разработки документации по планировке территории и проекта межевания земельного участка для размещения комплексной малоэтажной жилой застройки в п. Вешки городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района»; учитывая согласование Управления архитектуры и градостроительства Администрации Мытищинского муниципального района, положительное решение по архитектурной концепции по внесению изменений в проект планировки территории комплексной малоэтажной жилой застройки в п. Вешки (утвержден постановлением Главы Мытищинского муниципального района от 29.12.2006 № 4739) Градостроительного совета при Главархитектуре Московской области (протокол № 39 от 06.10.2009 Комиссии по градостроительству и формированию Архитектурного облика территорий Московской области), а также утвержденное заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и межевания земельного участка для размещения комплексной малоэтажной жилой застройки ООО «Далан-Строй» в п. Вешки (публикация в газете «Родники» от 23.01.2010 № 8), руководствуясь Градостроительным кодексом РФ (ст. 46);

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и межевания земельного участка для размещения комплексной малоэтажной жилой застройки ООО «Далан-Строй» в п. Вешки городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района.
2. Утвержденный проект планировки подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации (ст. 46, п. 14 ГрК РФ).
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Первого Заместителя Главы Администрации городского поселения Мытищи Бирюкова Н.К.

Глава городского поселения
Мытищи

КОПИЯ ВЕРНА
НАЧ. ОБЩЕГО ОТДЕЛА
И.В. Зубкова



А.М. Казаков

010675



ООО «КОНСТРУКТИВИНЖИНИРИНГ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

**ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

в пос. ВЕШКИ Городского поселения МЫТИЩИ

Том 1

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Директор

Сарцевич О.С.

Главный архитектор

Сабирова Т.С.

2010 год

2. Состав проекта

Стадия: ПП			Проект планировки территории комплексной малоэтажной жилой застройки в п. Вёшки, городского поселения Мытищи, Мытищинского муниципального района		
Номер				Лист	Кол-во
Том	Книги (выпуска)	Папки (комплекта)	Наименование комплектов чертежей	Шифр комплектов	Разработчик
1	2	3	4	5	6
1			<u>Основная (утверждаемая) часть</u>		Конструктивинжиниринг
			Положение о размещении объектов капитального строительства	ПП	
			Чертёж планировки территории	ГП	
2			<u>Обосновывающая часть</u>		Конструктивинжиниринг
			Пояснительная записка		
			Исходно-разрешительная документация		
			Чертежи		

3. Содержание Тома 1

Стадия: ПП		Том 1	
№ п/п	Наименование документов		Стр.
1	2		3
	ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
1	Титульный лист		1
2	Состав проекта		2
3	Содержание Тома 1		3
4	Гарантийная запись главного инженера		5
5	Введение		6
6	Проектный баланс территории		8
7	Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства		9
8	Транспортная инфраструктура		11
9	Инженерная инфраструктура		12
10	Основные технико-экономические показатели проекта		13

№ п/п	Графические материалы	Лист
1	Чертёж планировки территории (Основной чертёж). М 1: 2000	1

4. Гарантийная запись главного инженера

Проект разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта, и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта

Бикмаев С. И.

5. Введение

Проект планировки территории комплексной малоэтажной жилой застройки в пос. Вёшки выполнен на основании постановления Главы городского поселения Мытищи от 07.10.2009 №1251 «О разрешении разработки документации по планировке территории и проекта межевания земельного участка для размещения комплексной малоэтажной жилой застройки в п. Вёшки городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района».

Целью данного проекта является создание оптимального архитектурно-планировочного решения застройки, функционального зонирования, решение вопросов инженерно-транспортного обеспечения территории.

В задачи настоящего проекта входят: анализ решений проекта «Корректировка генплана п. Вёшки Мытищинского района. Проект поселковой черты», анализ существующего состояния рассматриваемой территории, решение проблемы обеспечения населения проектируемой территории объектами культурно-бытового обслуживания, инженерно-транспортное обеспечение застройки.

В 2006г. Мытищинской проектной мастерской был разработан Проект планировки территории комплексной малоэтажной жилой застройки в п. Вёшки (Щифр 163/04), утверждённый постановлением Главы городского поселения Мытищи №4739 от 29 декабря 2006г. «Об утверждении проекта планировки территории комплексной малоэтажной застройки в п. Вёшки Мытищинского района», которым, в частности, предусматривалось, размещение Школы на 210 учащихся, Многофункционального центра, Центра досуга и Блокированных жилых домов. Необходимость корректировки этого проекта обусловлена внесением незначительных изменений в функциональное зонирование параллельно с улучшением технико-экономических показателей проекта:

1. Объединение общеобразовательной школы на 440 учащихся, детского сада на 160 мест и центра досуга в Общественно-образовательный центр (территория Школы по Проекту планировки 2006г.);

2. Размещение Многофункционального центра в двух зданиях (здание Многофункционального центра и здание Досугового центра по Проекту планировки 2006г.), непосредственно выходящих на Алтуфьевское шоссе;

3. Размещение Многоквартирного жилого комплекса в составе четырех 6-ти этажных домов и подземной автостоянки в юго-западной части проектируемой

территории (территория Блокированных жилых домов по Проекту планировки 2006г.)

В настоящем проекте доработано функциональное зонирование территории, это позволит перенести объекты образовательной и культурной направленности вглубь территории застройки и объединить в Общественно-образовательный центр, а предприятия и объекты социального и коммунально-бытового обслуживания, в свою очередь, ближе к Алтуфьевскому шоссе в здания 1 и 2 Многофункционального центра, что повысит их доступность для жителей д. Вешки и прилегающих территорий жилой застройки.

В настоящем проекте определены технико-экономические показатели объектов социального и коммунально-бытового обслуживания, а также многоквартирных жилых домов.

6. Баланс территории

№ п.п.	Показатели	Площадь, га	% к итогу
1	Площадь участка в границах разработки проекта планировки, в т.ч. в границах красных линий	69,94	100%
2	Территория под размещение объектов социального и коммунально-бытового обслуживания	5,88	8%
3	Территория под размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	13,57	19%
4	Территория рекреационного назначения	4,87	7%
5	Территория застройки малоэтажными (дуплексы) и индивидуальными жилыми домами	41,77	60%
6	Территория застройки многоквартирными жилыми домами	3,85	6%

7. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

1	<p>Индивидуальный жилой дом</p> <p><u>Функциональное назначение:</u> для проживания одной семьи</p> <p><u>Состав:</u> Состоит из жилых и хозяйственных помещений, котельной, гаража на 2 автомобиля</p> <p><u>Этажность:</u> 2 надземных этажа и цокольный этаж / подвал</p> <p><u>Площадь застройки:</u> от 113 кв.м. до 317 кв.м.</p> <p><u>Количество:</u> 498</p>
2	<p>Малозэтажный жилой дом (дуплекс)</p> <p><u>Функциональное назначение:</u> для проживания двух семей</p> <p><u>Состав:</u> Состоит из двух блоков с отдельными входами, разделённых противопожарной перегородкой. Каждый блок состоит из жилых и хозяйственных помещений, котельной, гаража на 1 автомобиль</p> <p><u>Этажность:</u> 2 надземных этажа и цокольный этаж / подвал</p> <p><u>Площадь застройки:</u> от 190 кв.м. до 204 кв.м.</p> <p><u>Количество:</u> 19</p>
3	<p>Многоквартирные жилые дома с подземной автостоянкой</p> <p><u>Функциональное назначение:</u> для проживания жильцов в индивидуальных квартирах и хранения личного автотранспорта</p> <p><u>Состав комплекса:</u> 4 6-ти этажных жилых дома с подземной автостоянкой</p> <p><u>Объемно-планировочные решения:</u></p> <p><u>Этажность:</u> 6 этажей</p> <p><u>Площадь застройки:</u> от 2416 кв.м. до 2418 кв.м.</p> <p><u>Количество домов:</u> 4</p> <p><u>Общее количество квартир в комплексе:</u> 570.</p> <p>Квартиры (2 - 6 этажи), Гостиница – 1 этаж, 3 лестнично-лифтовых блока. Предусмотрено устройство двух лифтов грузоподъемностью 630 кг и 400 кг.</p> <p>В подземном этаже комплекса, частично под жилыми домами, частично под территорией благоустройства между домами размещается автостоянка на <u>722 машиноместа</u> для хранения автотранспорта, из расчета не менее 1 машиноместа на каждую квартиру.</p> <p>На первом этаже расположены просторное лобби, лестнично-лифтовой холл. Входы в подъезды жилого дома расположены со стороны</p>

	<p>внутреннего угла здания. При входе в каждый подъезд располагается большой тамбур, где размещены почтовые ящики жильцов.</p> <p>Исходя из расчетной бизнес модели, на основании проведенных маркетинговых исследований и опыта реализации аналогичных проектов в Московской области, при проектировании многоквартирных домов принят вариант строительства жилья класса бизнес-комфорт с расчетным проживанием в каждой квартире не более 2-х человек. Максимальная расчетная численность жителей в многоквартирных домах составит $570 \times 2 = 1140$ чел.</p>
4	<p>Общественно-образовательный центр</p> <p><u>Функциональное назначение:</u> для размещения общеобразовательной школы, детского сада и досугового центра.</p> <p><u>Состав:</u> здание сложной формы переменной этажности, включающее в себя помещения школы на 440 учащихся, детского сада на 160 мест, досугового центра общей вместимостью 520 мест (включая фельдшерский пункт, а также спортивные помещения (бассейн, тренажерный зал), помещения библиотеки на 31 тыс. единиц хранения, универсального зала на 480 посадочных мест и помещения для кружков на 40 мест).</p> <p><u>Этажность:</u> от 1 до 2 и подвал</p> <p><u>Площадь застройки:</u> 10 959 кв.м.</p> <p><u>Количество:</u> 1</p>
5	<p>Многофункциональный центр (Здание 1, здание 2)</p> <p><u>Функциональное назначение зданий:</u> для размещения учреждений и предприятий бытового обслуживания населения, предприятий торговли и общественного питания и офисов.</p> <p><u>Состав:</u> 2 предприятия общественного питания общей вместимостью 100 посадочных мест, ресторан на 200 пос. мест и предприятие общественного питания, работающее «на вынос». Предприятие по ремонту одежды и приёмный пункт прачечной / химчистки на 14 рабочих мест, отделение связи, отделение банка.</p> <p><u>Этажность зданий:</u> 2 этажа, подвал и технический этаж</p> <p><u>Площадь застройки 1 здания:</u> 2 752 кв.м.</p> <p><u>Площадь застройки 2 здания:</u> 1 776 кв.м.</p> <p><u>Количество:</u> 2</p>

8. Транспортная инфраструктура

Предлагаемая транспортная структура включает в себя главную, основную и второстепенные улицы и проезды. Основная улица в жилой застройке – бульвар шириной 22,5 м в красных линиях с возможностью транспортного и пешеходного движения, имеющий выход на автодорогу районного значения – Алтуфьевское шоссе. Проезжая часть бульвара (2 полосы по 6,5 м) разделена зеленой полосой шириной 3,5 м). Главная улица жилой застройки (Зелёный Бульвар) шириной 21,0 м (ширина проезжей части 11,5 м) имеет выход на автодорогу районного значения – Алтуфьевское шоссе. Транспортные связи внутри проектируемой территории осуществляются по местной улично-дорожной сети. Второстепенные проезды в жилой застройке имеют ширину в красных линиях – 15,0 м и 10,5 м. В планировочном решении территории использовано большое количество тупиковых проездов, заканчивающихся круглыми в плане разворотными площадками.

По направлениям основных пешеходных потоков вдоль улиц и проездов предлагается устройство тротуаров. Проектом предлагается устройство автостоянок на въезде на территорию жилой застройки, на въезде на территорию Общественно-образовательного центра и на территорию Зданий 1 и 2 Многофункционального центра. Основной въезд на территорию осуществляется со стороны Алтуфьевского шоссе.

Строительство улично-дорожной сети на территории комплексной малоэтажной жилой застройки в пос. Вешки производится в 6 этапов. Схему строительства улично-дорожной сети комплексной малоэтажной жилой застройки и разрезы дорожного полотна см. на листе 14 Тома 2 (Обосновывающая часть).

9. Инженерная инфраструктура

Для бесперебойного обеспечения водоснабжением жилых домов, а также для наружного пожаротушения предусматривается объединенный хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод. Наружное пожаротушение осуществляется от проектируемых пожарных гидрантов, установленных через 100-150м. Глубина заложения водопроводной сети принята от 2,2 до 2,6м от проектируемой отметки земли.

Для канализования планируемых для размещения объектов проектом предусматривается самотёчная и напорная линии бытовой канализации. Глубина сети от 1,5 до 3,0м.

Дождевые и талые воды с проектируемой территории отводятся через дождеприемные решетки в сеть дождевой канализации, направляются на локальные очистные сооружения, после чего очищенные сточные воды сбрасываются на рельеф. Сбор воды осуществляется с твердых покрытий дорог, тротуаров, площадок. Глубина сети от 1,5 до 3,0м.

Проектом предусмотрено электроснабжение от 9 ТП, распределённых по территории застройки, через ЦРТП, расположенную в южной части комплекса многоквартирных жилых домов.

Для проектируемой застройки предусматривается наружное освещение проездов и внутренних территорий с питанием этой сети от проектируемых ТП.

Проектом предусматривается организация связи от проектируемой электронной АТС, которую предполагается расположить в помещении КПП (Главного въезда).

Проектом предусматривается газификация планируемых для размещения объектов от проектируемой ГРПБ посредством сети подземных газопроводов.

Отопление и подготовка горячей воды для многоквартирных жилых домов, зданий 1 и 2 Многофункционального центра, здания Общественно-образовательного центра предусматривается от индивидуальных отдельностоящих либо крышных котельных, тип и параметры которых будут определены проектом Многоквартирного жилого комплекса и проектом Общественно-образовательного центра.

10. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Территория застройки малоэтажными (дуплексы) и индивидуальными жилыми домами	Га	41,77
	Средняя площадь проектируемого участка	Га	0,08
	Кол-во участков	Шт.	517
	С индивидуальными жилыми домами (расчёт проживающих = 3 чел./дом)	Шт.	498
	С малоэтажными жилыми домами (расчёт проживающих = 3 чел./дом)	Шт.	38
	Численность населения	Чел.	1608

	Плотность населения	Чел./га	38
	Коэффициент застройки		0,3
	Коэффициент плотности застройки		0,5
	Площадь жилого фонда	М2	114556
2	Территория застройки многоквартирными жилыми домами	Га	3,85
	Количество многоквартирных домов	Шт.	4
	Количество квартир (расчёт проживающих = 2 чел./квартира)	Шт.	570
	Численность населения	Чел.	1140
	Плотность населения	Чел./га	296
	Коэффициент застройки		0,2
	Коэффициент плотности застройки		0,5
	Площадь жилого фонда	М2	50664
3	Территория застройки Общественно-образовательного центра	Га	4,12
	Площадь застройки	Кв.м.	10 959
	Площадь участка школы	Га	2,224
	Площадь помещений школы	Кв.м.	12 500
	Площадь участка детсада	Га	0,944
	Площадь помещений детского сада	Кв.м.	1 160
	Площадь участка досугового центра	Га	0,952
	Площадь помещений досугового центра	Кв.м.	3 137
	Парковочных мест	Шт.	64
	Количество учебных мест школы	Шт.	440
	Количество мест детсада	Шт.	160
4	Территория застройки Многофункционального центра (Здание 1 и Здание 2)	Га	1,98
	Площадь застройки	Кв.м.	4 598
	Площадь Здания 1	Кв.м.	8 422
	Площадь Здания 2	Кв.м.	5 490
5	Общая численность населения	чел	2748
	Коэффициент плотности застройки на весь район застройки		0,6
	Общая площадь жилого фонда	М2	165220