



ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОД ЧЕРЕПОВЕЦ

МЭРИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.02.2017 № 648

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории 10 мкр.
г. Череповца, ограниченной ул. М. Горького,
пер. Ухтомского, ул. Данилова

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом города Череповца, постановлениями мэрии города от 10.10.2014 № 5455 «О развитии застроенной территории в 10 микрорайоне», 19.02.2016 № 713 «О разработке проекта планировки и проекта межевания», протоколом публичных слушаний, заключением о результатах публичных слушаний

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории 10 мкр. г. Череповца, ограниченной ул. М. Горького, пер. Ухтомского, ул. Данилова (прилагается).
2. Признать утратившим силу постановление мэрии города от 26.10.2016 № 4828 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории 10 мкр. г. Череповца, ограниченной ул. М. Горького, пер. Ухтомского, ул. Данилова».
3. Постановление подлежит опубликованию и размещению на официальном интернет-сайте мэрии города Череповца.

Мэр города

Ю.А. Кузин

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
от 14.02.2014 № 648

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ 10 МКР. Г. ЧЕРЕПОВЦА, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛ. М. ГОРЬКОГО, ПЕР. УХТОМСКОГО, УЛ. ДАНИЛОВА**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Характеристика планируемого развития территории

1.1. Общие сведения

Территория подготовки проекта планировки и межевания расположена в Индустриальном районе г. Череповца Вологодской области на правом берегу р. Шексны. Проект планировки и межевания подготавливается в отношении территории, ограниченной ул. Данилова, ул. М. Горького, пер. Ухтомского. Проектируемый земельный участок полностью относится к категории земель – земли населенных пунктов. Проектируемый земельный участок расположен в кадастровом квартале: 35:21:0401012. Участок 35:21:0401012:3У1 образован в соответствии с проектом планировки территории в границах жилой зоны, ограниченной красными линиями, при этом границы существующих элементов планировочной структуры (красные линии) не меняются. Данная территория расположена в территориальной зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами). Площадь территории в утвержденных границах проектирования составляет – 2,26 га. Окружающая существующая застройка представлена жилыми, административными зданиями и производственными зданиями ОАО «Череповецкий ЛВЗ» и ЗАО завод автоспецеоборудования «Красная звезда».

Для разработки документации были использованы следующие нормативные документы:

Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации.

Правила землепользования и застройки города Череповца, утвержденные решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 № 132.

Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Череповец».

СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Технические условия инженерных служб города (МКП «Электросвет» от 17.09.2014 № 1-10-690, МУП «Водоканал» от 18.09.2014 № 05-20/4066, МУП «Электросеть» от 26.05.2014 № 2518/3-1, ОАО «Газпром Газораспределение» от 18.09.2014 № 08/945).

Выполнение инженерных изысканий для корректуры имеющейся топографической подосновы не требуется, так как на данной территории проектом предусмотрено новое строительство без сохранения существующей застройки, инженерных сетей и рельефа местности.

Инженерные изыскания будут выполнены после работ по планировке территории для разработки рабочей документации по новой застройке.

1.2. Основные показатели по участку

На земельном участке предполагается строительство трех жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на первых этажах. Средняя жилищная обеспеченность - 40 кв. м общей площади на человека.

Количество квартир - 749 кв.

Количество жителей - 986 чел.

Общая площадь квартир - 39447,60 м²

Общая площадь нежилых помещений - 4581,70 м²

Площадь застройки - 6708,22 м²

Коэффициент застройки - 30%.

Проектируемые жилые здания представляют собой отдельно стоящие здания переменной этажности 10-18 этажей со встроенно-пристроенными первыми нежилыми этажами, с крышными газовыми котельными на 10-этажных секциях.

На территории жилых домов проектом предусматривается устройство площадок: для игр детей площадью 693,40 м², для отдыха взрослого населения - 118,20 м², для занятий физкультурой - 1212,40 м², для хозяйственных целей - 150,70 м², для парковки автотранспорта - 78 м/м и 15 м/м из которых выделено для парковки автотранспорта МГН. Дополнительно предполагается устройство парковок на пересечении улиц Данилова, Верещагина на 126 м/мест, а также по улице М.Горького на 233 м/места (у Соляного сада), которые будут выполнены в комплексе со строительством рассматриваемого микрорайона.

Проектно-сметная документация по организации парковочных мест по улице М.Горького (у Соляного сада) подлежит согласованию с органом исполнительной власти Вологодской области, уполномоченным в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Площадки на придомовой территории оборудуются малыми архитектурными формами. Свободная от застройки и покрытий территория озеленяется путем посадки кустарников, деревьев и устройства газонов и цветников.

Электроснабжение 10 микрорайона выполнено согласно проведенным расчетам от одной двухтрансформаторной подстанции, подключенной от РП -4. Электроснабжение объектов выполняется кабельными линиями.

2. Проектное решение территории

2.1. Архитектурно-планировочное решение

Проект планировки территории микрорайона разработан с целью комплексного освоения территории для строительства современного комфортабельного и доступного жилья. Основной задачей настоящего проекта является формирование современного архитектурного пространства и облика улиц Данилова, М. Горького, пер. Ухтомского.

Проектируемый участок имеет выгодное местоположение в непосредственной близости от центральной части города рядом с основными автомобильными развязками и магистралями, связывающими районы города, городским парком, где предоставлены замечательные условия для отдыха населения, что предполагает особый, индивидуальный подход к планировочным и архитектурным решениям. Преимуществом также является его близкое расположение к центральным маршрутам общественного транспорта, объектам социально-культурного назначения, тор-

говой и сервисной инфраструктуры. Расположение участка вблизи акватории реки Шексны делает его уникальным местом, где жители будут иметь возможность выхода к реке для прогулок и активного отдыха. Комплексный подход к освоению территории позволил предусмотреть всё, чтобы территория была по-настоящему удобной. Парковочные места, которые в достаточном количестве предусмотрены проектом, разместятся в стороне от общественных зон отдыха, детских и спортивных площадок, пешеходных дорожек. Парковки преимущественно расположены за пределами дворовой территории, кроме гостевых парковок и парковок для МГН, что позволяет освободить территории под озеленение. Все размещаемые здания обеспечены необходимыми проездами для спецтранспорта. Проектом предусмотрены большие работы по озеленению и благоустройству придомовых территорий, разбивка газонов и цветников.

Расположение жилых домов выполнено с учетом инсоляции, противопожарных норм и дает возможность создать комфортную и безопасную придомовую территорию.

Со стороны ул. Данилова объект получил симметричную композицию из двух-, трехсекционных домов, разнесенных друг от друга и объединенных стилобатом. Расстановка объемов вдоль улицы позволила органично вписать новый объект в сложившуюся городскую среду и оптимальный масштаб самой застройки. Проектом предусматривается размещение многоэтажных жилых домов переменной этажности от 10 до 18 этажей с нежилыми помещениями в первых этажах и стилобатах. Сочетание разной этажности секций придаст силуэту жилого комплекса динамичность, а остекленные акценты на углах 16-этажных секций являются доминирующими элементами и хорошо воспринимаются с основных транспортных направлений и видовых точек города. Пластичные фасады пастельных цветов с элементами фасадного остекления делают жилой комплекс гармонично вписывающимся в окружающую застройку.

В дальнейшем планируется развитие территории как с противоположной стороны ул. Данилова, так и ближе к реке, где помимо строительства жилья будут организованы места для отдыха и занятий спортом. Комплексный подход к освоению территории позволил нам предусмотреть всё, чтобы жизнь в микрорайоне была по-настоящему удобной и приносила каждый день радость.

2.2. Развитие транспортной инфраструктуры

Проект планировки в своей основе сохраняет исторически сложившуюся структуру улиц и использует ее для организации квартальной застройки. Транспортная инфраструктура данного микрорайона сформирована улицами Данилова, М. Горького и пер. Ухтомского с двухсторонним, двухполосным (по одной в каждом направлении) движением.

Проектом предлагается расширение улиц Данилова, М. Горького, пер. Ухтомского с устройством одностороннего движения в 2 полосы от перекрестка по ул. Данилова с ул. М. Горького до ул. Верещагина и односторонним движением по пер. Ухтомского в 2 полосы в направлении ул. М. Горького. По ул. М. Горького проектом предлагается двухстороннее движение. Заезды на участок осуществляются с трех сторон микрорайона, обеспечивая удобные подъезды к жилым домам. Ширина проездов 6,0-8,0 м.

Вдоль проезжих частей улиц предусмотрено строительство тротуаров, которые обеспечивают удобную пешеходную доступность к объектам обслуживания,

торговли и к остановкам общественного транспорта, общей протяженностью 0.7 км. При выполнении рабочей документации будет рассмотрена возможность устройства велосипедных дорожек, совмещенных с тротуаром.

Организация мест постоянного хранения автотранспорта с перспективой увеличения числа машиномест в соответствии с уровнем автомобилизации до 500 м/мест, за счет устройства парковок на пересечении улиц Данилова, Верещагина, на 126 м/мест, парковки по улице М. Горького на 233 м/места (у Соляного сада). Парковочные места организованы в виде открытых площадок на территории жилого комплекса, на крайних полосах проезжих частей улиц и вдоль уширения проезжих частей.

2.3. Развитие инженерной инфраструктуры

Проектное решение по развитию инженерной инфраструктуры планировки территории приняты в соответствии с общей схемой развития данной застройки и с учетом существующей инженерной инфраструктуры и окружающей её территории в соответствии с техническими условиями инженерных служб города.

Газоснабжение проектируемой территории предусматривается природным сетевым газом от газопровода среднего давления. В границах проектирования подача газа предусматривается для нужд отопления, горячего водоснабжения. Прокладка газопровода подземная. Источником теплоснабжения для отопления жилых домов являются крышные котельные, расположенные на 10-этажных секциях жилых домов.

Источником водоснабжения проектируемого жилого дома со встроенными нежилыми помещениями является существующая сеть хозяйственно-противопожарного водопровода по пер. Ухтомского.

Для отвода бытовых сточных вод от санитарно-технических приборов запроектирована система внутренней бытовой канализации с выводом сточных вод в существующую сеть по ул. М. Горького. Для отвода дождевых и талых вод с кровли здания запроектирована система внутренних водостоков. Отвод поверхностных стоков с прилегающей территории, внутренних водостоков, дренажных вод предусмотрен в существующий коллектор дождевой канализации по ул. М. Горького.

2.4. Очередность планируемого развития территории.

Строительство данного микрорайона предполагается разделить на три этапа:

1 этап - строительство 10-18-этажного жилого дома вдоль ул. М. Горького и пер. Ухтомского со встроенными помещениями, строительство трансформаторной подстанции с ДГУ. Благоустройство дворовой территории будет включать - устройство площадок отдыха взрослого населения, детской и спортивной площадок, устройство хозяйственной площадки, площадок для парковки автотранспорта (в том числе для маломобильных групп населения);

2 этап – строительство 10-16-этажного жилого дома вдоль ул. Данилова и ул. М. Горького со встроенными помещениями. Благоустройством предусматривается устройство площадок для отдыха взрослого населения, детской и спортивной площадок, хозяйственной площадки, устройство парковочных мест (в том числе для маломобильных групп населения);

3 этап – строительство 10-16-этажного жилого дома вдоль ул. Данилова и пер. Ухтомского со встроенными помещениями. Благоустройством предусматрива-

ется устройство площадок для отдыха взрослого населения, детской и спортивной площадок, хозяйственной площадки, устройство парковочных мест (в том числе для маломобильных групп населения).

Технико-экономические показатели

Первая очередь строительства:

Количество квартир - 241 кв.
 Количество жителей - 318 чел.
 Общая площадь квартир - 12692,80 м²
 Общая площадь нежилых помещений - 1236,10 м²
 Площадь застройки - 2220,92 м²
 Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – -257,70 м²
 Площадка отдыха взрослого населения – 31,53 м²
 Площадка для занятия физкультурой – 384,48 м²
 Площадка для хозяйственных целей – 72,10 м²

Вторая очередь строительства:

Количество квартир - 254 кв.
 Количество жителей - 334 чел.
 Общая площадь квартир - 13374,40 м²
 Общая площадь нежилых помещений - 2028,55 м²
 Площадь застройки - 2243,65 м²
 Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – -166,35 м²
 Площадка отдыха взрослого населения – 52,79 м²
 Площадка для занятия физкультурой – 289,50 м²
 Площадка для хозяйственных целей – 56,10 м²

Третья очередь строительства:

Количество квартир - 254 кв.
 Количество жителей - 334 чел.
 Общая площадь квартир - 13374,40 м²
 Общая площадь нежилых помещений - 2028,55 м²
 Площадь застройки - 2243,65 м²
 Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – -269,35 м²
 Площадка отдыха взрослого населения – 34,30 м²
 Площадка для занятия физкультурой – 538,45 м²
 Площадка для хозяйственных целей – 22,50 м²

2.5. Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

- Обеспечение контроля со стороны соответствующих административных органов за соблюдением всех природоохранных нормативов.
- Организация полива улиц в летний период.
- Ограничение движения автомобильного транспорта в жилых зонах.
- Развитие и благоустройство системы озелененных территорий.

Мероприятия по охране поверхностных и подземных вод

- Установка счетчиков на воду в жилом секторе.
- Строительство дождевой канализации.

Мероприятия по охране почвенного покрова и санитарной очистке территории

- Организация своевременного вывоза мусора.
- Организация системы селективного сбора мусора.
- Установка в достаточном количестве урн в общественных местах.
- Проведение регулярного санитарно-гигиенического мониторинга почв на территории детской площадки.

2.6. Обеспечение пожарной безопасности территории

- Обеспечение водой для целей пожаротушения новых участков строительства от существующих сетей водопровода с установленными пожарными гидрантами.
- Организация противопожарных разрывов в застройке, обеспечение беспрепятственного проезда пожарных, санитарных, аварийных машин ко всем объектам зашиты.

3. Проектное предложение по межеванию территории Установление границ и размеров земельных участков

Целью проекта межевания является установление границ земельных участков.

Проектное предложение по межеванию территории выполнено с учётом оформленных в установленном порядке земельных участков под существующими объектами, расположенными на рассматриваемой территории.

Размеры и границы земельных участков определялись с учетом фактического землепользования, действующих градостроительных нормативов и правил.

Границы формируемых земельных участков установлены по красным линиям, границам смежных земельных участков и проездов, естественным границам.

Экспликация формируемых земельных участков

№ формируемого участка	Площадь земельного участка, га	Индекс территориальной зоны	Описание вида разрешенного использования	Разрешенное использование
1	2	3	4	5
Участок 35:21:0401012: ЗУ2	0.766	Ж-4	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Участок 35:21:0401012: ЗУ3	0.671	Ж-4		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Участок 35:21:0401012: ЗУ4	0.816	Ж-4		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

№ формируемого участка	Площадь земельного участка, га	Индекс территориальной зоны	Описание вида разрешенного использования	Разрешенное использование
			подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
Участок 35:21:0401012: ЗУ5	0.0091	Ж-4	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники). При условии, что их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	Коммунальное обслуживание

Чертеж межевания с границами зон действия публичных сервитутов

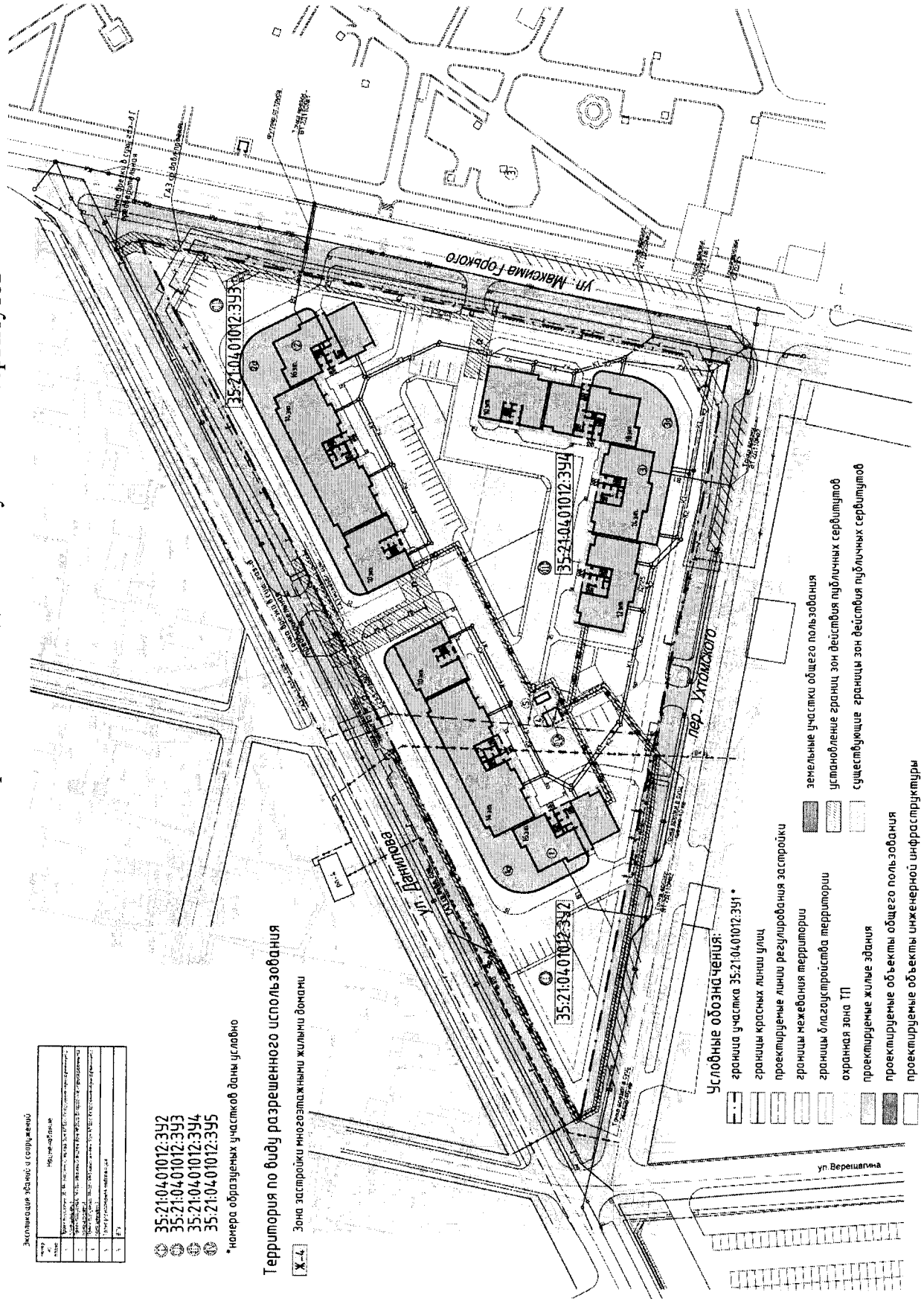
Экспликация зданий с сервитутами	
№ п/п	Наименование
1	Здание № 1
2	Здание № 2
3	Здание № 3
4	Здание № 4
5	Здание № 5
6	Здание № 6
7	Здание № 7
8	Здание № 8
9	Здание № 9
10	Здание № 10
11	Здание № 11
12	Здание № 12
13	Здание № 13
14	Здание № 14
15	Здание № 15
16	Здание № 16
17	Здание № 17
18	Здание № 18
19	Здание № 19
20	Здание № 20
21	Здание № 21
22	Здание № 22
23	Здание № 23
24	Здание № 24
25	Здание № 25
26	Здание № 26
27	Здание № 27
28	Здание № 28
29	Здание № 29
30	Здание № 30
31	Здание № 31
32	Здание № 32
33	Здание № 33
34	Здание № 34
35	Здание № 35
36	Здание № 36
37	Здание № 37
38	Здание № 38
39	Здание № 39
40	Здание № 40
41	Здание № 41
42	Здание № 42
43	Здание № 43
44	Здание № 44
45	Здание № 45
46	Здание № 46
47	Здание № 47
48	Здание № 48
49	Здание № 49
50	Здание № 50
51	Здание № 51
52	Здание № 52
53	Здание № 53
54	Здание № 54
55	Здание № 55
56	Здание № 56
57	Здание № 57
58	Здание № 58
59	Здание № 59
60	Здание № 60
61	Здание № 61
62	Здание № 62
63	Здание № 63
64	Здание № 64
65	Здание № 65
66	Здание № 66
67	Здание № 67
68	Здание № 68
69	Здание № 69
70	Здание № 70
71	Здание № 71
72	Здание № 72
73	Здание № 73
74	Здание № 74
75	Здание № 75
76	Здание № 76
77	Здание № 77
78	Здание № 78
79	Здание № 79
80	Здание № 80
81	Здание № 81
82	Здание № 82
83	Здание № 83
84	Здание № 84
85	Здание № 85
86	Здание № 86
87	Здание № 87
88	Здание № 88
89	Здание № 89
90	Здание № 90
91	Здание № 91
92	Здание № 92
93	Здание № 93
94	Здание № 94
95	Здание № 95
96	Здание № 96
97	Здание № 97
98	Здание № 98
99	Здание № 99
100	Здание № 100

- 35:21:04:01012:342
- 35:21:04:01012:393
- 35:21:04:01012:394
- 35:21:04:01012:395

* номера образцовых участков даны условно

Территория по виду разрешенного использования

Ж-4. Зона застройки многоквартирными жилыми домами



Условные обозначения:

- граница участка 35:21:04:01012:391*
- границы красных линий улиц
- проектируемые линии регулирования застройки
- границы межевания территории
- границы благоустройства территории
- охранная зона ТП
- проектируемые жилые здания
- проектируемые объекты общего пользования
- проектируемые объекты инженерной инфраструктуры
- земельные участки общего пользования
- установленные границы зон действия публичных сервитутов
- существующие границы зон действия публичных сервитутов