

№957 от 11.05.2011г. «Об утверждении проекта корректировки проекта планировки и проекта межевания микрорайона № 13 города Железнодорожска».

Руководствуясь ст. 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Железнодорожска Курской области, Положением о проведении публичных слушаний в области градостроительной деятельности в городе Железнодорожске Курской области, утвержденным решением Железнодорожской городской Думы от 01.07.2010 № 345-4-РД, рассмотрев материалы корректировки проекта планировки и проекта межевания микрорайона № 13 города Железнодорожска Курской области, согласно заключению по результатам публичных слушаний по проекту корректировки проекта планировки и проекту межевания от 15.04.2011, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект корректировки проекта планировки и проект межевания микрорайона № 13 города Железнодорожска Курской области согласно приложению на 9 листах.
2. Начальнику управления архитектуры, градостроительства и землеустройства администрации города Железнодорожска Сухаревой Л.Л. внести изменения в учетную документацию.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Железнодорожска Григорьева С.А.
4. Постановление вступает в силу со дня его подписания и подлежит опубликованию.

Глава города

В.И. Солнцев

Забелина Л.С.
2-63-25

Проект планировки микрорайона 13
в г. Железнодорожске Курской области.

Пояснительная записка.

Микрорайон 13 расположен в северной части г. Железнодорожска Курской области. Участок микрорайона ограничен с севера - территорией перспективной застройки города и территорией дачных участков, которые также являются перспективной (резервной зоной) для застройки города, с запада территорией дачных участков, с юга - ул. Димитрова, с востока - ул. Ленина и существующей застройкой микрорайона 12.

Участок проектируемой застройки имеет уклон в юго - западном направлении.

Проектом планировки предусматривается строительство всего микрорайона 13 с выделением семи очередей строительства:

- I очередь строительства - жилая застройка центральной части микрорайона (жилые дома № 1, 1А, 2, 3, 3А, 4, 14);
- II очередь строительства - продолжение жилой застройки I очереди строительства по ул. Ленина (жилые дома №5/1, 5/2, 5/3, 5А, 5Б, 5В, 6);
- III очередь строительства - продолжение жилой застройки I очереди строительства в западном направлении вдоль улицы Димитрова (жилые дома № 14/1, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26);
- IV очередь строительства - продолжение жилой застройки II очереди строительства по ул. Ленина (жилые дома № 7, 8, 9, 9А, 9Б, 9В, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19);
- V очередь строительства - многофункциональный торговый комплекс «Европа» в центральной части микрорайона 13 на пересечении ул. Ленина и ул. Димитрова;
- VI очередь строительства - детские ясли - сад на 270 мест (№ 29 по генплану);
- VII очередь строительства - школа на 33 класса (№ 28 по генплану).

Анализ решений по развитию территории микрорайона 13
в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градорегулирующей документацией.

Проект планировки территории микрорайона 13 выполнен в соответствии с генеральным планом города Железнодорожска, Правилами землепользования и застройки, в соответствии с ранее выполненным проектом планировки. а также в соответствии с действующей исходно-разрешительной документацией в границах территории проектирования I и II очереди строительства микрорайона. Данный проект планировки территории микрорайона 13 в г. Железнодорожске Курской области выполнен как корректировка ранее выполненного проекта планировки в связи с изменением размещения жилых домов в зоне жилой застройки микрорайона 13 (Приложение №1).

Современное использование территории проектирования.

В настоящее время на территории микрорайона закончено строительство V очереди строительства - многофункционального торгового центра «Европа», размещенного в зоне общественно – делового назначения.

В настоящее время заканчивается строительство I и II очереди строительства микрорайона 13 в зоне жилой застройки микрорайона:

- I очередь строительства - жилая застройка центральной части микрорайона (жилые дома № 1, 1А, 2, 3, 3А, 4, 14);
- II очередь строительства - продолжение жилой застройки I очереди строительства по ул. Ленина (жилые дома №5/1, 5/2, 5/3, 5А, 5Б, 5В, 6).

Участки III и IV очередей строительства в зоне жилой застройки свободны от застройки. Существующих зданий и сооружений на их территории нет. Зелёные насаждения отсутствуют. Памятники архитектуры, природы, истории отсутствуют. Полезные ископаемые согласно отчёта по инженерно – геологическим изысканиям на участке строительства микрорайона 13 отсутствуют.

Участки VI и VII очередей строительства в зоне размещения объектов социально – культурного назначения свободны от застройки. Существующих зданий и сооружений на их территории нет. Зелёные насаждения отсутствуют. Памятники архитектуры, природы, истории отсутствуют. Полезные ископаемые согласно отчёта по инженерно – геологическим изысканиям на участке строительства всего микрорайона 13 отсутствуют. Территория микрорайона 13 не относится к подтопляемым территориям. Уровень грунтовых вод низкий. Имеется наличие просадочных грунтов I типа по просадочности на территории всего микрорайона, что характерно для грунтовых условий всего города Железнодорожска.

Участки зеленых насаждений общего пользования - отсутствуют.

Водоёмов, ручьев, рек, озёр, родников, прудов на проектируемой территории нет.

Существующие вновь построенные жилые здания в зоне жилой застройки имеют этажность от 10 до 16 этажей. Здания кирпичные и панельные, степень ответственности - II.

Существующее здание многофункционального торгового центра «Европа» в зоне общественно – делового назначения - 2-х этажное, II степени огнестойкости, II степени ответственности.

Планировочные ограничения развития территории проектирования.

Планировочные ограничения развития территории микрорайона 13 отсутствуют.

Зоны охраны объектов культурного наследия и археологического культурного слоя - отсутствуют.

Охранные и технические зоны магистральных инженерных сетей и сооружений в границах проектируемой территории отсутствуют.

Зоны с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, в том числе: санитарно-защитные зоны предприятий и организаций, зоны санитарной охраны источников водоснабжения; прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны; санитарно-защитные зоны железнодорожных линий и автодорог; отсутствуют.

Полезные ископаемые согласно отчёта по инженерно – геологическим изысканиям на участке строительства всего микрорайона 13 отсутствуют.

Особо охраняемых природных территорий и их буферных зон на проектируемой территории нет.

При размещении многофункционального торгового центра «Европа» в зоне общественно – делового назначения было выполнено в установленном порядке сокращение санитарно – защитной зоны с получением санэпидзаклЮчения Управления Роспотребнадзора по КурскОй области. После чего выполнено строительство многофункционального торгового центра в микрорайоне 13.

Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории.

Площадь участка микрорайона 13 - 234365 м².

В застройке микрорайона 13 предлагается разместить 16-ти - 10-ти этажные жилые дома (жилые блок – секции в кирпичном и панельном исполнении).

Для обеспечения жителей проектируемого района машино - местами для хранения легковых автомобилей предусматриваются:

- подземная автостоянка закрытого типа;

- открытые парковки.

Обеспечение школьными местами жителей проектируемой застройки всего микрорайона 13 предусматривается в проектируемой школе микрорайона 13. размещаемой на территории VII очереди строительства микрорайона в зоне размещения объектов социально – культурного назначения.

Обеспечение местами в детских садах жителей проектируемой застройки всего микрорайона 13 предусматривается в проектируемом детском саде - яслях на 270 мест, размещаемом на территории VI очереди строительства микрорайона в зоне размещения объектов социально – культурного назначения.

В качестве предприятий по обслуживанию населения проектируемой застройки микрорайона 13 используется в основном существующий многофункциональный торговый комплекс «Европа», в котором размещены:

- супермаркет по продаже продовольственных товаров;
- магазинов по продаже промышленных товаров;
- помещения организаций, предоставляющих населению услуги сотовой связи;
- предприятия общественного питания (фаст – фуд, суши - бар и другие);
- аптека;
- детский развлекательный центр;
- развлекательный центр для взрослых и другие предприятия по обслуживанию населения.

Проектом планировки микрорайона 13 предусматривается размещение предприятий по обслуживанию населения микрорайона на первых и в цокольных этажах жилых домов во встроенно - пристроенных помещениях:

- аптечные пункты;
- здание отделения банка;
- ЖКО;
- пункта приёма вещей в химчистку;
- пункты приема в ремонт обуви;
- пункт приема в ремонт бытовой техники и другие предприятия по обслуживанию населения.

№ №	Наименование	Этаж ность	Количество		Площадь			Стр. объём
			Блок- сек- ций	Квар- тир	За- строй- ки	здания		
						жилая	общая	
I очередь строительства.								
1.	Жилой дом кирпич- ный (строящ.)	13	3	190	2128,8		13341,57	82306,3
1а.	Жилой дом панель- ный (существ.)	10	1	50	372,8		2773,9	12224,7
2.	Жилой дом кирпич- ный (существ.)	13	1	73	640		4996,34	30561,0
3.	Жилой дом кирпич- ный (строящ.)	9-10	3	163	1754		10453,71	54198,0
3а.	Жилой дом панель- ный (существ.)	10	2	90	745,6		5556,0	44736,0
4.	Жилой дом кирпич- ный (строящ.)	13	1	85	640		4871,66	30561,0
14.	Жилой дом кирпич- ный (строящ.)	13	1	73	640		4996,34	30561,0

	Итого по I очереди строительства.		10	724	6921,2		46988,44	285148
II очередь строительства.								
5/1	Жилой дом кирпичный -1блок –секция панельный - 1блок -секция (строящ.)	9-10	2	91	834,2	2689,69	5455,14	28404,2
5/2	Жилой дом панельный (строящ.)	10	3	130	1058,4	4303,7	8045,5	34771,6
5/3	Жилой дом кирпичный -1блок –секция панельный - 1блок -секция (строящ.)	9-10	2	75	834,2	2979,1	5562,8	28422,2
5А	Жилой дом панельный (строящ.)	10	2	120	707,4	2540,4	5284,7	23271,6
5Б	Жилой дом панельный (строящ.)	10	2	90	707,4	2779,8	5400,4	23271,6
5В	Жилой дом панельный (строящ.)	10	2	90	707,4	2779,8	5400,4	23271,6
6.	Жилой дом кирпичный (строящ.)	13	1	80	1272,0	2937,5	5710,91	36142,0
	Итого по II очереди строительства.		14	676	6121,0	21010,0	40859,85	197554,8
III очередь строительства.								
14/1	Жилой дом кирпичный (проект.)	9-10	3	204	1754		13067,14	54198,0,
20	Жилой дом панельный (проект.)	10	2	120	772,6	5273,3	5348,7	24954,98
21	Жилой дом панельный (проект.)	10	3	170	1158,9	7854,65	8062,85	37432,47
22	Жилой дом панельный (проект.)	10	4	240	1545,2	10424,5	10702,9	49909,96
23	Жилой дом панельный (проект.)	10	2	80	772,6	5296,4	5496,8	24954,98
24	Жилой дом панельный (проект.)	10	7	422	2505,57	18482,95	18897,65	83435,5
25	Жилой дом панельный (проект.)	10	2	80	709,66	5296,4	5496,8	23631,7
26	Жилой дом панельный (проект.)	10	4	280	1414,85	10279,2	10560,4	47116,17
	Итого по III очереди строительства.		27	1596	10633,38	62907,4	77633,24	345633,76
	IV очередь строительства.							
7	Жилой дом кирпичный (проект.)	9-10	3	147	15534,5	5332,5	9918,9	49871,4
8	Жилой дом кирпичный (проект.)	13	1	80	1272,0	2937,5	9918,9	49871,4
9	Жилой дом панель-	10	5	294	1997,3	6919,8	13847,96	62387,5

	ный (проект.)					2		
9А	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	3	160	1191,8	4266,6	8357,5	38495,1 4
9Б	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	1	50	386,3	1403,5	2701,6	12477,5
9В	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	1	50	386,3	1403,5	2701,6	12477,5
10	Жилой дом кирпич- ный (проект.)	13	1	80	1272,0	2937,5	5710,91	36142,0
11	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	3	147	1534,5	5332,5	9918,9	49871,4
12	Жилой дом кирпич- ный (проект.)	13	1	80	1272,0	2937,5	5710,91	36142,0
13	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	1	50	386,3	1403,5	2701,6	12477,5
15	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	5	294	1997,3	6919,8 2	13847,96	62387,5
16	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	1	50	386,3	1403,5	2701,6	12477,5
17	Жилой дом кирпич- ный (проект.)	10	1	53	947,4	1963,8	3723,23	20358,1
18	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	2	128	772,6	2500,6 4	5325,9	24955,0
19	Жилой дом панель- ный (проект.)	10	4	256	1545,2	5001,2 8	10651,8	49909,9 6
	Итого по IV очереди строительства.		33	1919	21796,8	33624, 1	108337,2 8	531317, 0
	Всего по жилой застройке		84	4915	45472,3 8		273818,7 3	1359653 ,56
	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения.							
28	Школа на 33 класса (проект.)	3	-	-	4100		12279	53300
29	Детские ясли – сад на 270 мест (проект.)	2	-	-	2603,7		4562,8	18179,9
	Многофункциональ- ный торговый комплекс.	2	-	-	7200		21600	320000
	Вспомогательные здания, ТП, ЦРП,				687,02			
	Итого:				14590,7 2			
	Всего:				60063,1			

В состав показателя общая площадь зданий включена площадь помещений общественного назначения в первых этажах жилых домов № 7, 8, 10, 11, 12, 17 (по генплану). Общая площадь указанных помещений общественного назначения, встроенных в жилые дома № 7, 8, 10, 11, 12, 17 (по генплану) составит

4200 м². Таким образом общая площадь квартир в микрорайоне составит (273818,73-4200=269618,73 м²).

При выполнении проектной документации в жилом доме № 25 (по генплану) в микрорайоне 13 г. Железногорска Курской области предусмотрены все блок – секции со сквозными проходами, обеспечивающими доступ в жилые блок – секции со стороны двора.

Социально-культурное и коммунально-бытовое обслуживание населения.

Микрорайон 13 размещается в центральной части города по ул. Ленина. Микрорайон 13 расположен в районе с развитой существующей структурой социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения. Рядом в микрорайоне 12А размещаются спорткомплекс, центральный рынок, гипермаркет «Линия», множество помещений социально – культурного и коммунально – бытового назначения, размещённых во встроено – пристроенных к жилым домам помещениях вдоль ул. Ленина.

Обеспечение школьными местами жителей проектируемой застройки всего микрорайона 13 предусматривается в проектируемой школе микрорайона 13, размещаемой на территории VII очереди строительства микрорайона в зоне размещения объектов социально – культурного назначения.

Обеспечение местами в детских садах жителей проектируемой застройки всего микрорайона 13 предусматривается в проектируемом детском саде - яслях на 270 мест, размещаемом на территории VI очереди строительства микрорайона в зоне размещения объектов социально – культурного назначения.

Расчётная численность населения микрорайона 13 - 9126 чел. Согласно приложению 7* к СНиП СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», которое в соответствии с распоряжением Правительства РФ № 1047-р от 21.06.2010г. отнесено к рекомендуемым и необязательным для исполнения, число мест в детских дошкольных учреждениях должно определяться в зависимости от демографической структуры поселения. В проекте региональных нормативов градостроительного проектирования Курской области данные показатели определены по статистическим данным и составляют 47 человек на 1 тыс. населения. Таким образом общее количество детей дошкольного возраста должно составить 422чел. ($8987:1000 \times 47 = 422$ чел.). Согласно рекомендуемому приложению 7* к СНиП 2.07.01-89* уровень обеспеченности детей дошкольными учреждениями составляет 85%, в том числе общего типа - 70%, специализированного - 3%, оздоровительного - 12%. В составе микрорайона 13 предусматривается размещение детского сада общего типа. Исходя из рекомендаций в приложении 7* к СНиП 2.07.01-89* количество мест в детских садах общего типа должно составить 295 мест ($422 \times 0,7 = 295$ мест). Исходя из количества потоков (групп) в детских садах стандартная вместимость детских садов - на 190 мест, на 270 мест, на 330 мест. Принимаем вместимость детского сада стандартную - на 270 мест. Предусмотренный ранее выданным проектом планировки детский сад на 270 мест обеспечивает требуемую потребность в детских дошкольных учреждениях.

Согласно приложению 7* к СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», число мест в общеобразовательных школах должно определяться в зависимости от демографической структуры поселения. В проекте региональных нормативов градостроительного проектирования Курской области данные показатели определены по статистическим данным и составляют 113 человек на 1 тыс. населения. Таким образом общее количество детей школьного возраста должно составить чел. ($8987:1000 \times 113 = 1016$ чел.). Согласно рекомендуемому приложению 7* к СНиП 2.07.01-89* уровень обеспеченности детей школьными учреждениями составляет 100%, охват детей с неполным средним образованием (1-9 классы) - 100%, охват детей с полным средним образованием (10-11 классы) - 75%.

Общий процент обеспеченности - 95,45% ($9 \times 100\% = 2 \times 75\% : 11 = 95,45\%$). То есть общая потребность - 970 чел. ($1016 \text{ чел.} \times 0,9545 = 970 \text{ чел.}$). Однако специфика современного образования такова, что дети школьного возраста учатся не только в близлежащих школах, часть детей посещают специализированные школы, гимназии, колледжи, лицеи, расположенные в центральной части города, предпочитая получать более качественное образование. В городе Железногорске существует резерв посадочных мест в школах, гимназиях, колледжах, расположенных в центре города. Поэтому количество мест в общеобразовательной школе принимаем ориентировочно 85% от требуемого количества мест - ($984 \times 0,85 = 836$ мест), с учётом того, что 15% от общего количества учащихся будет обучаться в специализированных школах, гимназиях, лицеях. Количество потоков в школе - 3, количество классов - 33 ($3 \times 11 \text{ классов} = 33$ класса). Наполняемость 1 класса - 25 человек. Таким образом вместимость школы составит - 825 человек. Предусмотренная ранее выданным проектом планировки школа на 33 класса с вместимостью 825 человек (при занятиях в одну смену) обеспечивает требуемую потребность в школьных местах.

В микрорайоне 13 предусмотрено также размещение многофункционального торгового центра «Европа» общегородского значения, в котором размещены:

- супермаркет по продаже продовольственных товаров;
- магазинов по продаже промышленных товаров;
- помещения организаций, предоставляющих населению услуги сотовой связи;
- предприятия общественного питания (фаст – фуд, суши - бар и другие);
- аптека;
- детский развлекательный центр;
- развлекательный центр для взрослых;
- закрытая встроенная автостоянка на 130 машино – мест;
- открытые парковки на 40 машино – мест;
- другие предприятия по обслуживанию населения.

Проектом планировки микрорайона 13 предусматривается размещение предприятий по обслуживанию населения микрорайона на первых и в цокольных этажах жилых домов во встроенно - пристроенных помещениях:

- аптечные пункты;
- здание отделения банка;
- ЖКО;
- пункта приёма вещей в химчистку;
- пункты приема в ремонт обуви;
- пункт приема в ремонт бытовой техники и другие предприятия по обслуживанию населения.

Технико – экономические показатели

по проекту планировки микрорайона 13 г. Железногорска Курской области.

Площадь участка - 23,4365 га

Площадь застройки - 60063,1 м²

Численность населения - 8987 чел.

Площадь покрытий - 90717,1 м².

Площадь площадок для игр детей - 10238 м².

Площадь площадок для отдыха взрослых - 3268,8 м².

Площадь озеленения с учётом озеленения территории детского сада и школы с учётом площадок для отдыха и игр детей - 83584,8 м².

Площадь озеленения территории детского сада и школы - 12917,46 м².

Площадь озеленения без учёта озеленения территории

детского сада и школы с учётом площадок
для отдыха и игр детей - 70667,3 м².

Общая площадь квартир - 269618,7 м².

Плотность населения - 383 чел./га.

Коэффициент застройки - 25,6 %.

Процент озеленения - 35,66% (с учётом озеленения территории
детского сада и школы и площадок для отдыха и игр детей).

Процент озеленения - 30,2 % (без учёта озеленения территории
детского сада и школы с учётом площадок для отдыха и игр детей).

Площадь стоянок для автомашин (открытых парковок) - 7878,75 м².

Площадь стоянок для автомашин (с учётом подземных автостоянок) - 25365 м².

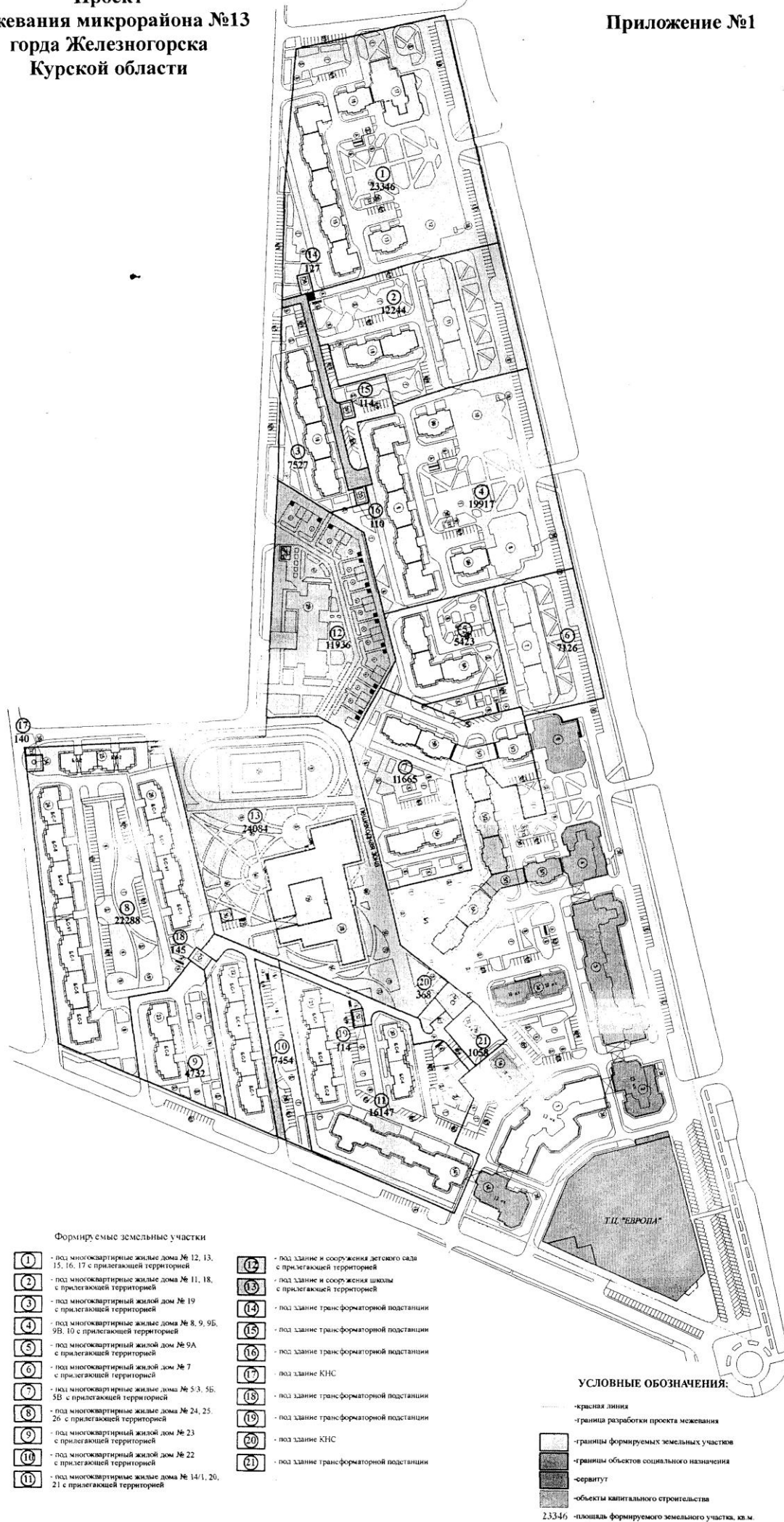
Приложение №1

Проект
корректировки проекта планировки
и проекта межевания микрорайона № 13
города Железногорска Курской области

размещен на официальном сайте города Железногорска в сети «Интернет»

Проект
межевания микрорайона №13
города Железнодорожска
Курской области

Приложение №1



**Проект
корректировки проекта
планировки микрорайона № 13
города Железнодорожска Курской области**

