



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

12.08.2015 № П16/1208

г. Красногорск

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Мытищи, мкр. 31, 34

Рассмотрев обращение ООО «Земельные ресурсы», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в целях размещения комплексной застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки и проект межевания территории по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Мытищи, мкр. 31, 34, разработанный в соответствии с постановлением администрации городского поселения Мытищи от 02.10.2013 № 1561.

2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя министра строительного комплекса Московской области В.Г. Сомова.

И.о. министра

С.А. Пахомов

017293

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
МКР. 31, 34 Г.П. МЫТИЩИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории мкр. 31, 34 г.п. Мытищи Московской области разработан на основании постановления администрации городского поселения Мытищи от 02.10.2013 г. № 1561 «О разрешении ООО «Земельные ресурсы» разработки документации по планировке и межеванию застроенной территории площадью 176 га, расположенной: МО, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Мытищи, г. Мытищи, мкр.31,34» и в соответствии с заданием № 47 на разработку документации по планировке территории, утвержденным Главой городского поселения Мытищи от 24.12.2013.

В работе были использованы следующие материалы:

- «Схема территориального планирования Московской области» - основные положения градостроительного развития, утвержденная постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 г. № 517/23;
- «Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, разработанная ГУП МО «НИИПИ градостроительства», одобренная постановлением Правительства Московской области от 10.06.2011 г. №548/21.
- «Схема территориального планирования Мытищинского муниципального района», разработанная ГУП НИИПИ Генерального плана г. Москвы;
- Генеральный план городского поселения Мытищи в части населенного пункта - город Мытищи, разработанный НИИПИ Генплана г.Москвы, утвержденный решением Совета депутатов городского поселения Мытищи от 24.11.2011г. №27/4.
- Эскиз комплексной реконструкции микрорайонов №31, 34 в г. Мытищи, разработанный Архитектурным бюро Остоженка, ЗАО «МГПМ», и одобренная главой администрации г.п. Мытищи Московской области для дальнейшего проектирования.

Основной целью проекта является создание архитектурно-планировочной и объемно-пространственной композиции застройки жилого комплекса, обеспечивающей устойчивое развитие проектируемой территории.

Задачами настоящего проекта являются разработка оптимального архитектурно-планировочного решения застройки, решение вопросов обеспечения проектируемой жилой застройки объектами социально-культурного и коммунально-бытового

обслуживания, развитие инженерно-транспортной инфраструктуры и проведение мероприятий по комплексному благоустройству проектируемой территории.

ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ

В проекте планировки территории под размещение комплексной застройки с объектами социальной и инженерной инфраструктуры представлена проектируемая многоквартирная жилая застройка различной этажности (от 4 до 9), а также объекты социального, коммунального, общественно-делового назначения и инженерного обеспечения.

Сохраняемый жилой фонд 59 654 кв.м

Проектируемый жилой фонд 560 659 кв.м

Проектом планировки предусмотрено строительство:

- трех школ на 1420, 270, 1180 учащихся (п.157,158,160 по ГП), реконструкция сущ.школы на 400 уч., что в сумме составит 3270 мест.

- шести детских садов на 320 мест (п.151 по ГП), 130 мест (п.152 по ГП), 330 мест (п.153 по ГП), 250 мест (п.154 по ГП), 320 мест (п.155 по ГП), 220 мест (п.156 по ГП).

- поликлинику для детей и взрослых на 547 посещений в смену (п.161 по ГП) планируется разместить в отдельно стоящем здании в центральной части территории.

№ по ГП	Наименование объектов	Этажность	Общая площ. квартир кв.м	Кол-во Квартир	Всего общ. площ.	Примечания
I очередь строительства						
110-122а	Жилые дома	6-9	217689	3110	217689	
152	Детский сад на 130 мест	3			4000	
155	Детский сад на 320 мест	3			8000	
156	Детский сад на 220 мест	3			5650	
157	Общеобр. школа на 1420 уч-ся	4			12280	
164	Офисы с гаражом на 600м/м	17;4			51369	Офисы Собщ.-32269м2; гараж Собщ.-19100м2;
165	Дом культуры	4			7220	Дом культуры общ.площ. 7220 м2 - универсальный зал площ. 500 м2 вместимостью на 350 чел.; - клубы по интересам общ.площ.- 2000 м2 на 200 чел.пос.; театральная студия общ. площ. 500 м2 на 30 заним. со зрнт.залом на 200 мест

					<p>в том числе подсоб.помещ. площ. 100 м²;</p> <ul style="list-style-type: none"> - фитнес-клуб общ.площ. 800 м², в том числе тренажерный зал площ. 270 м² на 60 чел. занимающихся, зал аэробики площ. 150 м² на 20 занимающихся одновременно, зал для настольного тенниса на три стола (15х9), отдельные для мужчин и женщины раздевалные с душевыми; - кинозал общ.площ 1000 кв.м. 800 мест, с подсобными, артистическими, помещениями хранения декораций и реквизита общ.площ. 300 м² - фойе-рекреация перед зрительным залом - 400 м² - библиотека общ.площ. 920 м² на 140 тыс.ед.хранения в том числе хранилища площ. 500 м², читальный зал на 50 чел. площ. 70 м²; - музейно-выставочный зал площ. 200 м², на 30 посетителей одновременно; - игровой зал площ. 150 м² на 15 посетителей одновременно; - административная зона площ. 450 м² на 30 человек - кафе на полуфабрикатах на 50 посад.мест общ.площ. 300 м².
165а	Офисы	17		13800	Офисы Собщ.-13800м ² ;
183А	Пожарное депо	4		4100	Пождепо Собщ= 2800 м ² ; гараж на 10 м/мест Собщ= 1300 м ²
183	Общественное здание	4		9695	Офисы Собщ. 9695 кв.м, в т.ч. помещения на 10 юристов (адвокатов)
184	Здание общественного назначения	4		18880	<p>Клубные помещения общей площадью 3500 м² на 350 посетителей одновременно;</p> <ul style="list-style-type: none"> -универсальный актовый зал с рекреацией на 260 чел.(1см/сут) -450 м²; клуб детского творчества (студии) общ.площ.- 1900 м² на 250 чел. пос ; детская школа искусств общей площадью 1150 м² на 100 учащихся одновременно (общая расчетная численность 300 уч.; -офисные помещения площ.340м². - магазин промтоваров общая площадь – 200 кв.м, торговая площадь – 160 м; - магазин продтоваров общая площадь – 220 кв.м, торг. площадь – 160 м; - отделение сбербанка общей площадью 350 кв.м; - офисные помещения площадью 940 кв.м. на 63 раб.места; клубные помещения общей площадью 800 кв.м на 160 посетителей; -клуб по интересам общ.площ.- 400 м² на 40 чел.пос.; -интернет-кафе площадью 130 м² на 20 пос.мест; - ремонт одежды и обуви 170 кв.м на 12 рабочих мест аптека общей площадью 100 м²; - салон красоты площ.300 м² ; - опорный пункт охраны порядка общей площадью 660 кв.м на 40 раб.мест. приемный пункт прачечной (300кг) и химчистки (70 кг) общ.площ.- 500 м².; - отделение связи общей площадью - 1000 м² на 40 раб.мест - детская юношеская спорт.школа общей площадью - 5770 м²
185	Многофункц. комплекс с гаражом	4		17000	<ul style="list-style-type: none"> - предприятие бытового обслуживания общей площадью 400 м²; - магазин продтоваров общая площадь - 2000 кв.м, торговая площадь -1600 кв.м;

	150м/м					- магазин промтоваров общая площадь - 1000 кв.м, торговая площадь - 750 кв.м; - офисы общей площадью 7300 м² на 400 раб.мест; парикмахерская общ. пл. 200 кв.м. - ресторан общей площадью 550 кв.м.; - аптека Собщ.-180м2; - отделение сбербанка общей площадью 170 кв.м.; гараж общей пл. -5200 кв.м.
186	Подстанция скорой помощи	3			3470	
192	Кафе	2			450	
193	Общественное здание	3			2844	Офисы общ.пл-500м2 ; Магазин продуктов общ.пл- 1344м2 торговая пл. 950 кв.м. магазин промтоваров 1000м2 торговая пл 650 кв.м.
198	Общественное здание	4			2600	
188	Гараж на 470 м/мест	5;2			13230	
Пг20- Пг27, Пг32- Пг-38	Подземные гаражи на 4394 м/мест	1-2			138413	
	РТП					
	ТП					
II очередь строительства						
123- 133	Жилые дома	4-6	161989	2314	161989	
154	Детский сад на 250 мест	3			6875	
159	Общеобр. школа на 400 уч-ся	4			3900	
163	Физкультурно-оздоровит. комплекс	3			13100	Спортивная зона -общей площадью 8500 кв.м., в т. ч: - спортивная арена 65*36 с трибунами на 500 мест, Собщ=2700 кв.м.; ледовый каток с коробкой (61*30) с трибунами на 500 мест, Собщ=3000 кв.м.; зал хореографии, Собщ=600 кв.м., зал физ. подготовки Собщ=500 кв.м.общей; мед.центр Собщ=500 кв.м. вспомогательные помещения (кафе, раздевалки, административные и т. д) Собщ=1200 кв.м., ФИТНЕС - ЦЕНТР - общей площадью 4600 кв.м в том числе: - бассейн+ аквазубика - Собщ= 320кв.м., зеркало воды 175 м2 (25x7 м) + - лягушатник Собщ= 120 кв.м. -тренажерный зал -Собщ= 700 м2; -кардиозона Собщ=500 м2 - водоподготовка - Собщ= 200 кв.м - залы аэробики (1 зал) - Собщ=200 м2, - залы аэробики (2 зал) - Собщ=200 м2, раздевалки с душевыми Собщ= 350 кв.м, - зал Йоги, Собщ 40 м2; - банная зона площ., сауна, Собщ= 200 м2, - массажное отделение с кабинетом функц. диагностики, Собщ= 100 кв.м; -зал единоборств 18*12, Собщ= 350 кв.м; - раздевалки с душевыми, Собщ= 150 кв.м;

						- салон красоты, Собщ.=400 кв.м; - фито-бар, Собщ.= 350 кв.м; -технические помещения, Собщ.= 320кв.м Собщ по спортивно-оздоровительному комплексу=1310кв.м;
166	Многофункц иональное торгово- офисное здание	17;4			32414	кулинария Собщ.-107м2; кафе Собщ.- 600м2; предприятия бытового обслуживания Собщ.-3755м2; отделение связи Собщ.-240м2; аптека Собщ.180м2; магазин промтоваров Собщ.-2000м2.; магазин продовольственный Собщ.-1882м2.; Офисы Собщ.-23650 м2;
167	Офисный центр с гаражом на 210 м/мест	17;4			22008	Офисы Собщ.-15395м2; гараж Собщ.-6613м2;
168	Многофункц иональный комплекс	17;4			24420	Офисы Собщ.-14945м2; детская школа искусств Собщ.-5000м2; клуб по интересам Собщ.-600м2; магазин промтоваров общ.-2000м2; РЭУ Собщ.-300м2; стоматология Собщ.- 300м2; аптека Собщ.180м2; магазин продовольственный Собщ.- 495м2; кафе Собщ.-600м2.
169	Торгово- офисное здание	4			5115	универсальный спортивный зал общ.- 1800м2; магазин продовольственный Собщ.-715м2.; кафе Собщ.-600м2; клубные помещения-Собщ.-1000м2; отделение сбербанка Собщ.-1000м2;
191	Часовня	1			135	
Пг-13- 19, 29- 31, 47-	Подземные гаражи на 3460м/мест	1			111272	
194	Очистные сооружения ливневых стоков					
195	КНС					
	РТП					
	ТП					
III очередь строительства						
134- 141	Жилые дома	4,5,6	108022	1543	108022	
153	Детский сад на 330 мест	3			7800	
158	Общеобраз. школа на 270 уч-ся	4			3000	
161	Поликлиника для взрослых и детей на 547 пос/смену	3			7200	
180	Общественное здание	4			7595	
181	Общественное здание	4			3560	салон красоты Собщ.710м2; спортивно-тренажерный зал Собщ.2850м2;
182	Общественное здание	4			15495	клубные помещения Собщ.-725м2; фитнес-клуб с тренажерным залом Собщ.-2850м2; магазин продуктов

						Собщ.-5920м2; магазины промтоваров Собщ.-6000м2;
Пг-6- 12,39- 40	Подземные гаражи на 1114 м/мест	1			35092	
	РТП					
	ТП					
IV очередь строительства						
142	Жилой дом	4,5,6	72959	1042	72959	
151	Детский сад на 320 мест	3			7800	
160	Общеобраз. школа на 1180 уч-ся	3			10500	
170	Общественное здание	4			7359	стоматология Собщ.-250м2; оптика Собщ.-50м2; аптека Собщ.180м2; кафе Собщ.-600м2; предприятия общественного питания Собщ.-2000м2; магазин промтоваров Собщ.-2000м2.; магазин продовольственный Собщ.-2279м2.
177	Автотехцентр	4			12695	
178	Автотехцентр	3			3290	
179	Автотехцентр	4			3005	
196	Офисы	17			7888	
199	Общественное здание	4			6144	
	Всего				63626	
176	Гараж на 365 машиномест	4			11537	
Пг-1- 5, 28,46	Подземные гаражи на 1618 м/мест	1			50969	
171	Котельная					
196	Очистные сооружения ливневых стоков					
197	КНС					
	РТП					
	ТП					
V очередь строительства						
172	Офисы	17;1 4;4			84887	Офисы Собщ.-74710м2; кулинария Собщ.-107м2; кафе Собщ.- 600м2; предприятия бытового обслуживания Собщ.-3755м2; отделение связи Собщ.-240м2; аптека Собщ.180м2; магазин промтоваров Собщ.-2005м2.; магазин продовольственный Собщ.- 1400м2.;банно-оздоровительный комплекс Собщ.-1890м2
173	Офисы	25;2 0;4			103346	Офисы Собщ.-91770м2; сбербанк Собщ.-1600м2; нотариальная контора Собщ.-575м2; химчистка Собщ.-147м2; прачечная Собщ.-245м2; спортивно-тренижерный зал Собщ.2850м2; магазин

						промтоваров Собщ.-6159м2.
174	Многофункциональный комплекс	25;2 0;4			99082	Офисы Собщ.-76676м2; клубные помещения Собщ.-1366м2; кинотеатр Собщ.-5880м2; кафеСобщ.-1160м2; магазин продуктов Собщ.-5000м2 ; магазин промтоваров Собщ.-9000м2 ;
175	Офисный центр с гаражом на 385 м/мест	17			49635	офисы Собщ.-36150м2; гараж Собщ.-13485м2;
189	Гостиница с гаражом на 785м/мест	12;4			68212	гостиница Собщ.-28935м2; клубные помещения Собщ.-6000 м2; фитнес-клуб с тренажерным залом Собщ.-2850м2; магазин продуктов Собщ.-5617м2; гараж Собщ.-24810м2;
190	Гараж на 1105 машиномест	4			34840	гараж Собщ.-34840м2;
Пг-41-45	Подземные гаражи на 4546 м/мест	3			143357	
	РТП					
	ТП					

ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Современное использование территории

Рассматриваемая территория площадью около 176 га расположена в юго-восточной части городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области, в районе пересечения Московской кольцевой автомобильной дороги (МКАД) и автомобильной дороги федерального значения М-8 «Холмогоры» (Ярославское шоссе).

Проектируемая территория граничит:

- с северо-запада — с Ярославской железной дорогой;
- с юго-востока — Ярославским шоссе;
- с юго-запада – с МКАД;
- с востока – ул. Фрунзе.

В соответствии с «Генеральным планом городского поселения Мытищи в части населенного пункта - г. Мытищи» рассматриваемая территория предназначена под размещение жилой многоквартирной застройки с объектами социальной инфраструктуры и застройки общественно - делового назначения.

На сегодняшний день основную часть проектируемой территории микрорайонов № 31,34 занимает индивидуальная и малоэтажная жилая застройка, за исключением территории, примыкающей к ОАО «ММЗ», где расположены два многоэтажных жилых дома 9 - 10 этажей.

Большая часть индивидуальной жилой застройки и двухэтажных барачков находится в ветхом состоянии, большинство участков не благоустроены.

В центральной части территории расположена существующая общеобразовательная школа. Часть территории, примыкающей к Ярославскому шоссе, занимают объекты сервисного обслуживания автомобилей и торговли. В северо-восточной части территории размещаются ветхие объекты отделения связи и сбербанка.

В настоящее время инфраструктура микрорайонов № 31, 34 не развита. Не хватает учреждений образования, культуры, предприятий общественного питания, физкультурно-оздоровительных объектов.

По проектируемой территории проходит ряд инженерных сетей: газ, канализация хоз. фекальных стоков, ливневая канализация, водопровод, электрокабели, теплотрасса. Инженерные сети попадающие в пятно застройки проектируемых зданий и сооружений подлежат перекладке.

Абсолютные отметки колеблются от 148,50 до 157,75 м.

Экологическая ситуация благоприятна.

Зоны с особыми условиями использования территории.

На рассматриваемой территории действуют следующие планировочные ограничения:

- красные линии Ярославского шоссе, ул. Фрунзе с транспортной развязкой, Московской кольцевой автодороги и сохраняемых внутренних проездов-улиц; а также проектируемых улиц и проездов;
- санитарный разрыв от линии железнодорожного транспорта;
- санитарный разрыв от Ярославского шоссе (заключение Роспотребнадзора по МО от 26.05.2010г. №594-16;
- границы и режим использования территории объектов культурного наследия, разработанный ГУП «НИИПИ Генерального плана г. Москвы», согласованный Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия), границы и режим использования вновь выявленных памятников;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» новая редакция, санитарно-эпидемиологическое заключение);
- охранные зоны существующих и проектируемых инженерных коммуникаций (режим использования в соответствии с правилами охраны инженерных сетей);
- противопожарные требования (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» в редакции от 02.07.2013 г.; СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный приказом МЧС РФ от 24.04.2013г. №288)

- нормативные требования по инсоляции и естественной освещенности проектируемых и существующих зданий и сооружений (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076, СП 52.13330.2011);
- расчетная (предварительная) зона шумового дискомфорта аэропорта «Шереметьево» (зона А);
- границы землеотводов.

Архитектурно-планировочное решение территории

Рассматриваемая территория площадью около 176 га, протяженностью 2,5 км и шириной 500-600 м имеет характер традиционного дачного поселка со сложившейся сетью улиц, регулярного характера. Несколько протяженных продольных улиц как бы нарушая регулярность планировки поселка, соединяют три узловых точки периметра - станцию Перловская, автостанцию в районе торговых центров «XL» и станцию Тайнинская.

Транспортная доступность, градоподобная обособленность территории в жестких границах магистралей, наличие развитой исторической сети улиц и одновременно "рыхлая" в основном своем качестве застройка - все эти факторы свидетельствуют о возможности преобразования территории в полноценную комфортную городскую среду с сохранением имеющихся здесь исторических и природных ценностей.

В основе композиции территории - центральная зона. Данную территорию планируется превратить в парково-общественную зону с размещением в ней объектов социального назначения (школ, детских садов, поликлиник, объектов спорта и т.д.). Предполагается провести масштабные работы по благоустройству и озеленению, устройству пешеходных аллей и площадок отдыха. Парково-общественная зона станет местом притяжения людских потоков.

По периметру парково-общественной зоны предусматривается формирование своеобразного бульварного кольца с пешеходными и велосипедными дорожками, высадкой деревьев и кустарников.

Вокруг центральной зоны, вдоль исторически сложившейся сети улиц, формируется жилая застройка регулярного характера высотой 4-6 этажей.

Проектируемая среднеэтажная жилая застройка периметрально очерчивает контуры сложившихся кварталов, образуя полузамкнутые дворы, защищенные от транзитного движения, озелененные и удобные для отдыха и игр детей. Размещение подземных гаражей планируется в подземном пространстве дворов.

Понижение этажности от 6 до 4 этажей позволяет органично сочетать новую застройку с сохраняемыми индивидуальными жилыми домами, что обогатит внешний облик городской среды, создаст благоприятные условия освещенности и озеленения дворовых пространств, позволит сохранить историческую преемственность поселения.

В северо-восточной части территории, вблизи сохраняемой многоэтажной застройки, со стороны основных магистралей планируется размещение многоэтажной жилой застройки высотой 6 - 9 этажей.

Периметр территории, вдоль внешних транспортных магистралей, предполагается насытить объектами торгово-общественного, коммунального, инженерного назначения. В составе общественных центров предусмотрены гаражи и подземные паркинги.

Со стороны МКАД формируется ансамбль бизнес-центра состоящий из разновысотных зданий 25 - 17 этажей, в котором предполагается размещение офисов, объектов торговли, гостиниц, паркингов и т. д. Размещение бизнес - центра позволит обеспечить дополнительные рабочие места в черте города, сформировать облик города со стороны Москвы.

По предварительным расчетам количество рабочих мест в бизнес-центре составит около 20000. В целом количество рабочих мест по проектируемым объектам обслуживания микрорайонов №№ 31, 34 составит около 26000.

Размещение бизнес-центра предполагается в 5-ой очереди строительства, завершающей формирование микрорайона, при разработке которой будут уточнены планировочные и транспортные решения.

Жители проектируемой и сохраняемой застройки в полном объеме обеспечиваются социальной инфраструктурой. На территории предусмотрено размещение шести дошкольных учреждений, четырех общеобразовательных школ, поликлиники для детей и взрослых, физкультурно-оздоровительного комплекса, дома культуры, станции скорой помощи, пожарного депо, опорного пункта охраны правопорядка и многих других объектов социального назначения, расчёт состава и вместимости которых выполнен в соответствии с действующими нормативами.

Особое внимание уделено решению транспортных проблем. В настоящее время внешние транспортные связи с Москвой и Московской областью обеспечиваются через Ярославское шоссе и Ярославское направление МЖД.

Для выезда в другие районы города Мытищи также используется Ярославское шоссе, которое сейчас функционирует на пределе пропускной способности. При реконструкции микрорайонов Восточной Перловки количество транспорта еще более возрастет.

Специалистами «НИиПИ Градостроительства» Московской области определены основные мероприятия по реконструкции улично-дорожной сети, а также проведены расчеты по определению требуемого количества м/мест для хранения легкового автотранспорта (см. раздел Транспортное обслуживание).

Проектом планировки предусмотрено зонирование, обеспечивающее размещение ТПУ «Тайнинская», если в его размещении возникнет необходимость.

На проектируемой территории расположены сохранившиеся фрагменты дачной застройки конца 19 в. начала 20 в., обладающие признаками объектов культурного наследия, в соответствии с «Генеральным планом городского

поселения Мытищи в части населенного пункта - г. Мытищи» данные объекты предлагаются к внесению в списки выявленных объектов и к постановке на учет:

- Главный дом бывшего имения К.П. Грубе (Ульяновская ул., д.37);
- Флигель бывшего имения К.П. Грубе (Ульяновская ул., д. 32);
- Дом Семичастного (Ленинская ул., д.39);
- Дом Собинова Л.В. (Ульяновская ул. д.29);
- Дом №5 (10-й Ленинский пер., д.5);
- Историческая трасса водопровода.

Специалистами ГУП НИИПИ Генплана г. Москвы разработано «Историко-культурное и архитектурно-ландшафтное градостроительное обоснование размещения объектов строительства мкр. №31,34, г.п. Мытищи Мытищинского Муниципального района». В данном обосновании представлен ряд объектов выявленных в результате исследования рассматриваемой территории, обладающих исторической, архитектурной и художественной ценностью:

- 8-й Ленинский пер., 6;
- 8-й Ленинский пер., 10;
- 7-й Ленинский пер., 8;
- 6-й Ленинский пер., 6;
- 5-й Ленинский пер., 11;
- Ульяновская ул., 79;
- Ульяновская ул., 35.

Объекты обладающие признаками культурного наследия могут быть сохранены на месте или перенесены.

Проектируемый жилой фонд составит 560 659 м² общей площади.

В целом жилой фонд по микрорайону с учетом существующего жилья составит 620 313 м².

Население в данном проекте планировки принято согласно РНПП Московской области 2014 года из расчета 28 м²/чел. и составит на расчетный срок 20 024 человека, с учетом существующего населения - 21791 человек.

Архитектурно - планировочные решения в пределах функциональных зон могут быть изменены на последующих стадиях проектирования с учетом заданных технико-экономических показателей.

Проектный баланс территории

Таблица № 2

№ №	Показатель	Площадь, га	% к итогу
	Граница рассматриваемой территории по проекту планировки	176,0	
	Граница утверждаемой части по проекту планировки	145,04	100

1.	Жилая зона	46,55	32,1
	-многоэтажная жилая застройка	15,22	10,5
	- смешанная жилая застройка	31,33	21,6
2.	Общественно-деловая зона	49,96	34,5
	-объекты образовательного назначения (дошкольных образовательных учреждений)	5,69	3,9
	-объекты образовательного назначения (общеобразовательных школ)	9,55	6,6
	-объекты здравоохранения	0,68	0,5
	-объекты физкультуры и спорта	1,26	0,9
	- зона многофункциональной общественной застройки с объектами транспортной инфраструктуры	32,78	22,6
3.	Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	4,26	2,9
	- коммунальная зона - объекты транспорта	2,97	2,0
	- объекты инженерной инфраструктуры	1,29	0,9
4.	Зона рекреационного назначения	12,17	8,4
	-озелененные территории	12,17	8,4
5.	Зона линейных объектов транспортной инфраструктуры	32,10	22,1

Транспортная инфраструктура

Схема транспортного обслуживания и проект красных линий в составе документации по планировке территорий мкр. 31, 34 в городском поселении Мытищи Мытищинского муниципального района Московской области разработан ГУП МО «НИ и ПИ градостроительства» на основании постановления Главы городского поселения Мытищи от 01.10.2013 № 1561 «О разрешении ООО «Земельные ресурсы» подготовки документации по планировке территории микрорайона № 31, 34 г. Мытищи городского поселения Мытищи Мытищинского муниципального района» и письма – заказа ЗАО «МГПМ» от 30.10.2013 № 478, в соответствии с техническим заданием, согласованным генеральным директорам ООО «Земельные ресурсы» и утверждённым директором ЗАО «МГПМ».

Целью данной работы является разработка предложения по схеме транспортного обслуживания и проекту красных линий территории планируемой жилой и общественно-деловой застройки с учётом прогнозируемой транспортной нагрузки на перспективную улично-дорожную сеть.

Внешние связи рассматриваемой территории осуществляются автомобильным транспортом по автодороге федерального значения М-8 «Холмогоры» (Ярославское шоссе) и железнодорожным транспортом по Ярославскому направлению МЖД (ст. «Тайнинская», ст. «Перловская»).

М-8 «Холмогоры» - автомобильная дорога федерального значения общего пользования. Дорога является одной из основных транспортных связей территорий

северо-восточного сектора Московской области с городом Москвой. Автомобильная дорога М-8 «Холмогоры» проходит через большое количество населенных пунктов.

В районе рассматриваемой территории участку дороги присвоена I категория и 6 полос движения (по 3 полосы движения в каждом направлении), в местах примыканий и съездов с транспортных развязок не везде предусмотрены переходно-скоростные полосы. Центральная разделительная полоса не предусмотрена, ширина проезжей части составляет порядка 24,0 м. Существующая полоса отвода – 33–56 м. По дороге осуществляется движение общественного транспорта. Остановки общественного транспорта не оборудованы заездными «карманами».

В районе остановочных пунктов предусмотрены подземные пешеходные переходы. На момент разработки проекта планировки в соответствии с Федеральной целевой программой «Развитие транспортной системы России (2010 – 2020 гг.)» (распоряжение Правительства РФ от 15.06.2007 № 781-р) осуществляются работы по реконструкции автомобильной дороги федерального значения М-8 «Холмогоры».

Железнодорожный транспорт Ярославского направления МЖД проходит вдоль северо-западной границы рассматриваемой территории. Железная дорога соединяет между собой города: Москва – Мытищи – Королев – Пушкино.

Вдоль территории мкр. 31, 34 г. Мытищи расположено две железнодорожные платформы: платформа «Перловская» и платформа «Тайнинская». Обе станции оборудованы надземными пешеходными переходами. Существующая индивидуальная застройка находится в зоне пешеходной доступности 800 м.

Улично-дорожная сеть на проектируемой территории представлена улицами местного значения - улицами в жилой застройке с асфальтированной проезжей частью шириной 3,5 - 5,0 м. Некоторые улицы имеют щебеночное и цементное покрытие.

Тротуары вдоль большинства улиц не предусмотрены, движение пешеходов осуществляется по проезжей части. В составе транспортного потока преобладают легковые автомобили.

Предложения по организации движения пешеходов

На планируемой территории жилой застройки движение пешеходов планируется организовать по тротуарам шириной от 1,8 м – вдоль магистральной улицы районного значения и 1,5 м – вдоль улиц в жилой застройке и проездов. С учетом подземных коммуникаций и для безопасности движения пешеходов, предлагается отделить тротуары от проезжей части боковой разделительной полосой с зелеными насаждениями шириной 1,0–1,5 м. В местах размещения учреждений здравоохранения и других учреждений массового посещения, следует предусмотреть пешеходные пути с возможностью проезда механических инвалидных колясок. При этом высота вертикальных препятствий не должна превышать 5 см.

Вдоль магистральных улиц по внутренней стороне планируется организовать велосипедные дорожки, шириной 1,2 м каждая. На улицах местного значения

(бульварах) ширина велосипедной дорожки составит 1,5 метра. Пропускная способность одной полосы движения – 300 велосипедистов в час. Стоянки для хранения велосипедов необходимо предусмотреть в комплексе с объектами посещения.

Перед перекрестками, вблизи остановок общественного транспорта, а также в других местах, где интенсивность пешеходного потока требует наличие регулировки пешеходного движения, предусматриваются наземные пешеходные переходы, шириной 4 метра.

Наземный общественный транспорт

Пассажирские перевозки рассматриваемой территории предлагается осуществить с использованием существующих маршрутов общественного транспорта (автобусов и микроавтобусов). По территории мкр. 31, 34 г. Мытищи планируется организация дополнительного маршрута транспорта, проходящего по магистральной улице районного значения в одном направлении (по внутренней стороне улицы).

Планируемая территория жилой застройки расположена в зоне пешеходной доступности существующих и планируемых остановок общественного транспорта 400 м. Все остановочные площадки предусмотрены в уширениях проезжей части (так называемых «карманах»). Ширина остановочной площадки составит 3 метра, протяженность отгонов – 15 метров, протяженность прямого участка – 15 метров. Ширина посадочной площадки составит – 3 метра. Все остановочные пункты должны быть оборудованы павильонами ожидания.

В проекте реконструкции Ярославского шоссе вблизи остановок общественного транспорта планируется строительство пешеходных переходов в разных уровнях.

Хранение автотранспортных средств

Требуемое количество м/мест в местах организованного хранения легковых автомобилей определено расчетом в соответствии с СП 42.13330 [2]. Количество м/мест для постоянного хранения легковых автомобилей на территории планируемой застройки определено исходя из расчета 90 % от расчетного числа индивидуальных автомобилей. Количество м/мест для временного хранения легковых автомобилей определено исходя из расчета 25 % от расчетного числа индивидуальных автомобилей.

На каждой стоянке (остановке) автотранспортных средств, в том числе около предприятий торговли, сферы услуг, медицинских, спортивных и культурно-зрелищных учреждений, выделяется не менее 10 % мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов, которые не должны занимать иные транспортные средства.

Общее количество планируемых м/мест для постоянного и временного хранения автомобильного транспорта составляет 21780 м/мест, из них:

- в открытых автомобильных стоянках - 2578 м/мест;
- в многоуровневых паркингах - 1940 м/м;

-встроенно-пристроенные гаражи – 2130 м/м;

- в подземных гаражах – 15132 м/м.

Подробный расчет количества м/м представлен в проекте «Схема транспортного обслуживания и проект красных линий в составе документации по планировке территорий мкр. 31, 34 в городском поселении Мытищи, Мытищинского муниципального района Московской области, разработанном ГУП МО «НИ и ПИ градостроительства».

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Един. изм.	Проектное предложен.
1	2	3	5
1. Территория			
1.1	Граница рассматриваемой территории по проекту планировки	га	176,0
1.2	Граница утверждаемой части по проекту планировки	га	145,04
1.2.1	Площадь застройки	га	30,00
1.2.2	Площадь озеленения	га	70,89
1.2.3	Площадь покрытий	га	51,11
	<i>в том числе:</i>		
	<i>- проездов и площадок с а/б покрытием</i>	<i>га</i>	<i>28,98</i>
	<i>- тротуаров и площадок</i>	<i>га</i>	<i>19,0</i>
	<i>- спортивных площадок, в том числе спорт. площадок общеобразовательных школ</i>	<i>га</i>	<i>3,13</i>
2. Фонд застройки			
2.1	Сохраняемый жилой фонд	кв.м	59 654
2.2	Проектируемый жилой фонд	кв.м	560 659
	Всего	кв.м	620 313
2.5	Количество квартир (сохр.)	шт.	562
2.6	Количество квартир (проект.)	шт.	8009
3. Численность населения			
3.1	Сохраняемого жилого фонда	чел.	1767
3.2	Проектируемого жилого фонда	чел.	20024
	Всего	чел.	21791

4. Инженерное обслуживание			
4.1	Водоснабжение		
	- суммарное водопотребление	куб.м/сут.	4576,67
4.2	Канализация		
	- хозяйственно-фекальная	куб.м/сут.	4576,67
	- дождевая	куб.м/сут.	7478,4
4.3	Теплоснабжение		
	- общая тепловая нагрузка	Гкал/час	220,97
4.4	Электроснабжение		
	- суммарная электрическая нагрузка	кВА	47 365
4.5	Телефонизация		
	- потребное количество телефонов	номеров	72650
4.6	Радиофикация		
	- потребное количество радиоточек	шт.	11150
5. Транспортное обслуживание			
5.1	Подземные гаражи	м/м	15132
5.2	Наземные гаражи	м/м	1940
5.3	Встроенно-пристроенные гаражи	м/м	2130
5.3	Открытые стоянки (гостевые + приобъектные):	м/м	2578
	Всего	м/м	21780