



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СРО НП "ПРОЕКТЫ СИБИРИ"
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"МОДУЛОР"

РФ, 663600, Красноярский край, г. Канск, ул. Краснопартизанская, д.57,
оф. 405. тел. 8(39161)33026 ИНН 2450016734
e-mail: modolor-kansk@mail.ru

**Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск,
поселок индивидуальных застройщиков
на 1000 дворов, квартал 7**

Проектная документация

Проект планировки территории

0702-12

ТОМ I

2012 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СРО НП "ПРОЕКТЫ СИБИРИ"
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"МОДУЛОР"

РФ, 663600, Красноярский край, г. Канск, ул. Краснопартизанская, д.57,
оф. 405. тел. 8(39161)33026 ИНН 2450016734
e-mail: modulor-kansk@mail.ru

Россия, Красноярский край, г. Зеленогорск,
поселок индивидуальных застройщиков
на 1000 дворов, квартал 7

Проектная документация

Проект планировки территории

0702-12

ТОМ I

Руководитель

Д.В. Накладыч

Главный инженер проекта

Д.А. Павловец

2012 г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Состав проектной документации

[illegible]

Пояснительная записка

Содержание:

1. Общие положения о размещении объектов капитального строительства.
2. Характеристики планируемого развития территории.
3. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.
4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.
5. Сведения о состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории.
6. Техничко-экономические показатели.
7. Природные условия площадки.
8. Ведомость исходных данных.

Проект разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

0702-12 ПЗ

						0702-12 ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Руководитель	Накладыч Д.В.				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Павловец Д.А.					ПД	1	9
Разработал	Исхаков А.И.					ООО "Модулор" г. Канск		
Нормоконтроль	Геращенко Г.А.							

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1. Общие положения **о размещении объектов капитального строительства.**

Проект планировки территории квартала №7 поселка индивидуальных застройщиков на 1000 дворов в г. Зеленогорск Красноярского края разработан на основании заказа и задания на проектирование Суховарова Дмитрия Александровича. Проект разработан в соответствии с действующими нормами, техническими документами, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Красноярского края от 19 октября 2006 №20-5213 «О составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования края, документов территориального планирования муниципальных образований края», постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», Правилами землепользования и застройки города Зеленогорска, утверждёнными решением Совета депутатов ЗАТО г. Зеленогорска от 30.06.2009 г. №54-541р.

Исходными данными для проектирования являются:

- задание на проектирование,
- инженерно-геодезические изыскания и другие исходные данные.

В соответствии с приложением №1 к Правилам землепользования и застройки города Зеленогорска, рассматриваемая в настоящем проекте территория относится к территориальной зоне «Ж-1» «Жилая усадебной застройки». Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные разрешенные виды использования:

размещение многоквартирных индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, а также домов блокированной застройки с отдельным входом с улицы для каждой квартиры из кирпичных, деревянных и иных строительных материалов, разрешенных к применению действующими нормативными актами;

размещение отдельно стоящих объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания повседневного спроса, обеспечивающих основные функции (детских садов, внешкольных учреждений, общеобразовательных школ, аптечных магазинов, магазинов и временных сооружений, жилищно-эксплуатационных служб, культовых сооружений и других) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

размещение объектов инженерно-технической инфраструктуры (трансформаторных подстанций, станций перекачки и прочих).

Условно разрешенные виды использования:

размещение объектов социального, культурно-бытового и коммунального обслуживания периодического спроса (оздоровительных центров, клубов, библиотек, кафе, столовых, пошивочных ателье, ремонтных мастерских, домов престарелых, социальных центров, инженерно-технических и коммунальных объектов и др.) в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;

размещение земельного участка для ведения огородничества, примыкающего к участку, выделенному для жилищного строительства, причем оба участка должны иметь одних и тех же правообладателей, без права возведения капитальных строений и размещения на нем временных сооружений, площадью от 200 до 1500 м2; размещение отдельно стоящих погребов площадью от 6 до 12 м2.

Взам. инв. №																		
Подп. и дата																		
Инв. № подл.																		
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч.</td> <td>Лист</td> <td>№док.</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>							Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата													
0702-12 ПЗ						Лист 2												

2. Характеристики планируемого развития территории.

Затрагиваемая проектом территория имеет площадь в границах проектирования 1,375 га. На данный момент территория свободна от застройки. С севера и востока с участком граничит территория существующей усадебной застройки, с юга и запада свободная от застройки территория.

Проектом предусмотрено использование земельного участка для размещения девяти индивидуальных многоквартирных отдельностоящих жилых домов с приусадебными участками.

Размеры земельных участков каждого из домов имеют площадь от 618 до 1280 м². Расчетная численность населения 45 человек.

На данный момент территория обеспечена внешней транспортной инфраструктурой (ул. Центральная и ул. Солнечная). Для создания внутренней транспортной инфраструктуры, проектом предусмотрено устройство внутриквартальных проездов. По направлениям основных пешеходных потоков вдоль улиц и проездов предусмотрено устройство тротуаров.

На территории общего пользования не занятой проездами и тротуарами предусмотрено создание озеленения (газонов с посевом многолетних трав).

Организация рельефа выполнена с максимальным сохранением существующих отметок, в увязке с прилегающей территорией и обеспечивает отвод поверхностных дождевых и талых вод с территории застраиваемых земельных участков.

3. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Параметры планируемого строительства систем социального и транспортного обслуживания решаются комплексно для всего поселка индивидуальных застройщиков. Данный проект рассматривает квартал №7 указанного поселка локально.

Системы инженерного обеспечения:

- электроснабжение от существующих сетей согласно технических условий энергоснабжающей организации;
- водоснабжение от существующих городских сетей проходящих по ул. Центральная и Солнечная с устройством дополнительных колодцев и внутриквартальных трасс водоснабжения;
- водоотведение - сток в водонепроницаемые выгребы на территории каждой из жилых усадеб, с последующим вывозом стоков по договору с местной коммунальной организацией. В перспективе - подключение к централизованным сетям;
- теплоснабжение - местное от электрических или твердотопливных котлов, размещенных в зданиях. В перспективе - централизованное от городских или квартальных сетей.

4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Защита территории представляет собой совокупность взаимосвязанных по времени, ресурсам и месту проведения мероприятий, направленных на предотвращение или предельное снижение потерь населения и угрозы его жизни и здоровью от поражающих факторов и воздействий чрезвычайных ситуаций. Осуществляется на основании Федерального закона "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", в котором определены силы и средства, основные принципы, полномочия органов государственной власти и субъектов РФ, права и обязанности граждан в области защиты от чрезвычайных ситуаций, а также подготовка населения к действиям в чрезвычайных ситуациях.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ина. № подл.	0702-12 ПЗ	Лист
										3

Данные вопросы являются содержанием деятельности органов местного самоуправления по предупреждению и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций в границах муниципального образования.

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» устанавливает, что органы местного самоуправления самостоятельно осуществляют деятельность по следующим вопросам в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций:

- 1) подготавливают и содержат в готовности необходимые силы и средства для защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обучают население способам защиты и действиям в этих ситуациях;
- 2) принимают решение о проведении эвакуационных мероприятий в чрезвычайных ситуациях и организуют их проведение;
- 3) осуществляют в установленном порядке сбор и обмен информацией в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечивают своевременное оповещение и информирование населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций;
- 4) осуществляют финансирование мероприятий в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций;
- 5) создают резервы финансовых и материальных ресурсов для ликвидации чрезвычайных ситуаций;
- 6) организуют и проводят аварийно-спасательные и другие неотложные работы, а также поддерживают общественный порядок при их проведении;
- 7) содействуют устойчивому функционированию организаций в чрезвычайных ситуациях;
- 8) создают при органах местного самоуправления постоянно действующий орган управления, специально уполномоченный на решение задач в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

Сейсмическая опасность, при застройке территории, учитывается строительством зданий соответствующей сейсмической стойкости. Сейсмическая опасность для данной территории - 6 баллов.

Опасность подтопления ливневыми водами учитывается организацией вертикальной планировки территории, обеспечивающей безопасный сток ливневых вод. А также положением зданий на местности.

Для предотвращения пожарной опасности, здания на территории размещаются с соответствующими их степени огнестойкости противопожарными разрывами, обеспечением проезда по территории и подъезда к зданиям пожарной техники. Также территория обеспечивается источниками противопожарного водоснабжения (пожарными гидрантами на сетях водоснабжения) и средствами связи населения.

5. Сведения о состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории.

Рассматриваемая территория не имеет фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры. Транспортная инфраструктура представлена проезжими частями улиц Центральной и Солнечной, ограничивающими территорию с юга и востока соответственно. Инженерная инфраструктура представлена имеющимися сетями водоснабжения и электроснабжения. Благоустройство территории на данный момент отсутствует.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	0702-12 ПЗ			4

6. Технико-экономические показатели (начало).

№ пп	Наименование показателей	Единица измерения	Проектные данные	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего, в том числе территории:	га	1,375	
	- жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие), из них:	га / м ² / чел	1,375	
	многоэтажная застройка	га / м ² / чел	-	
	4-5 этажная застройка	га / м ² / чел	-	
	малоэтажная застройка, в том числе:	га / м ² / чел	0,995	
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га / м ² / чел	-	
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га / м ² / чел	0,995	
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	га / м ² / чел	-	
	- рекреационных зон	га / м ² / чел	-	
	- зон инженерной и транспортной инфраструктур	га / м ² / чел	0,38	
	- производственных зон	га / м ² / чел	-	
	- иных зон	га / м ² / чел	-	
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га / м ² / чел	-	
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего, из них	га / м ² / чел	0,38	
	- зеленые насаждения общего пользования	га / м ² / чел	0,2	
	- улицы, дороги, проезды, площади	га / м ² / чел	0,18	
	- прочие территории общего пользования	га / м ² / чел	-	
1.4	Коэффициент застройки	%	9	
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	11,2	
1.6	Из общей территории:			
	- земли федеральной собственности	га	-	
	- земли субъектов Российской Федерации	га	-	
	- земли муниципальной собственности	га	0,38	
	- земли частной собственности	га	0,995	
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	0,045	
2.2	Плотность населения	чел/га	33	
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир	1,533	

Взам. инв. №							
	Подп. и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	0702-12 ПЗ Лист 5	

**6. Техничко-экономические показатели
(продолжение).**

№ пп	Наименование показателей	Единица измерения	Проектные данные	Расчетный срок
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.м ² общей площади квартир	-	
3.4	Убыль жилищного фонда - всего, в том числе:	тыс.м ² общей площади квартир	-	
	- государственной и муниципальной собственности	тыс.м ² общей площади квартир	-	
	- частной собственности	тыс.м ² общей площади квартир	-	
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:	тыс.м ² общей площади квартир	-	
	- по техническому состоянию	тыс.м ² общей площади квартир	-	
	- по реконструкции	тыс.м ² общей площади квартир	-	
	- по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	тыс.м ² общей площади квартир	-	
3.6	Новое жилищное строительство			
	- всего, в том числе	тыс.м ² общей площади квартир	1,533	
	- малозэтажное, из них:	тыс.м ² общей площади квартир	1,533	
	малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	тыс.м ² общей площади квартир	-	
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	тыс.м ² общей площади квартир	1,533	
	- 4-5-этажное	тыс.м ² общей площади квартир	-	
	- многоэтажное	тыс.м ² общей площади квартир	-	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел	мест	-	
4.2	Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	мест	-	
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел.	посещений в смену	-	
4.4	Аптеки	объектов	-	
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	соответствующие единицы	-	
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	соответствующие единицы	-	
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	соответствующие единицы	-	
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	соответствующие единицы	-	
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	соответствующие единицы	-	
4.11	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	соответствующие единицы	-	
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего, в том числе:	км	0,4	

Взам. инв. №						
	Подп. и дата					
Инв. № подл.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	

0702-12 ПЗ

Лист

6

6. Технико-экономические показатели (продолжение).

№ пп	Наименование показателей	Единица измерения	Проектные данные	Расчетный срок
	- магистральные дороги, из них	км	-	
	скоростного движения	км	-	
	регулируемого движения	км	-	
	- магистральные улицы: из них:	км	-	
	общегородского значения:	км	-	
	непрерывного движения	км	-	
	регулируемого движения	км	-	
	районного значения	км	-	
	- улицы и проезды местного значения	км	0,4	
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:			
	- трамвай	км	-	
	- троллейбус	км	-	
	- автобус	км	-	
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:			
	- постоянного хранения	маш-мест	18	
	- временного хранения	маш-мест	-	
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс.м³/сут	0,0081	
6.2	Водоотведение	тыс.м³/сут	0,00043	
6.3	Электропотребление	кВт*ч/год	90000	
6.4	Расход газа	млн.м³/год	-	
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	млн. Гкал/год	0,49	
6.6	Количество твердых бытовых отходов, в том числе утилизируемых	тыс.м³/сут	0,00019	
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	%ПДК	-	
7.3	Уровень шумового воздействия	дБ	-	
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист
0702-12 ПЗ									7

6. Техничко-економически показатели (окончание).

[illegible][illegible]

7. Природные условия площадки строительства.

- | | |
|---|-------------|
| 1. Строительно-климатическая зона строительства | -1В. |
| 2. Расчётная снеговая нагрузка | - 180 кг/м2 |
| 3. Нормативная ветровая нагрузка | - 38 кг/м2 |
| 4. Преобладающее направление ветра | -ЮЗ |
| 5. Расчетная зимняя температура наружного воздуха | -42 гр.С. |
| 6. Нормативная глубина промерзания грунтов | -2,5 м. |

8. Ведомость исходных данных.

№ пп	Наименование	Кем выдано, дата выдачи	Примечание
	Задание на проектирование	Суховаров Дмитрий Александрович	
2	Отчет об инженерно-геодезических изысканиях для комплексной застройки	ООО "ПИГ-ЗЕМЛЯ"	
1			

Инв. № подл.							Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	0702-12 ПЗ			9