

ООО «Иком»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В П. САНАТОРНЫЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ВЕРХНЯЯ ПЫШМА**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Екатеринбург 2013

Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	гриф секр.	инв №
1	2	3	4	5	6
1	Пояснительная записка	-	-	Н/С	
2	Проект планировки территории, М 1:1000	1	1	Н/С	
3	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000	2	1	Н/С	
4	Схема размещения сетей и инженерных сооружений, М 1:1000	3	1	Н/С	
5	Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:5000	4	1	Н/С	
6	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:1000	5	1	Н/С	
7	Схема организации УДС, М 1:1000	6	1	Н/С	
8	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000	7	1	Н/С	

Оглавление

Введение	6
1. Анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития	7
1.1. Природные условия	7
1.1.1. Климатическая характеристика	7
1.1.2. Рельеф	8
1.1.3. Инженерно-геологические условия	8
1.2. Современное использование территории	9
1.3. Транспортная инфраструктура	10
1.4. Инженерная инфраструктура	11
1.4.1. Водоснабжение и водоотведение	11
1.4.2. Электроснабжение	11
1.4.3. Газоснабжение	11
1.4.4. Теплоснабжение	11
2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	12
2.1. Проектная организация территории	12
2.2. Учреждения и предприятия обслуживания	13
2.3. Транспортная инфраструктура	14
2.4. Инженерная инфраструктура	15

2.4.1. Водоснабжение и водоотведение	15
2.4.2. Электроснабжение	16
2.4.3. Газоснабжение	16
2.4.4. Теплоснабжение	17
2.4.5. Связь	17
2.5. Инженерная подготовка территории	18
2.6. Охрана окружающей среды	19
3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	20
4. Техничко-экономические показатели проекта планировки	21

Приложение 1

Введение

1. Проект планировки территории для индивидуального жилищного строительства в п. Санаторный городского округа Верхняя Пышма, выполнен в соответствии с Заданием на разработку проекта планировки.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;
 - Земельный кодекс РФ;
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
 - СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;
 - СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
 - СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;
 - СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;
 - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
 - СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
 - НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;
 - Генеральный план ГО Верхняя Пышма (СОООФ «ЦКС», 2010 г.);
- и другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования.

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500.

1. Анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития

Участок проектирования расположен в южной части п. Санаторный городского округа Верхняя Пышма. Участок проектирования ограничивают: с северо-западной и северо-восточной сторон – леса зеленой зоны; с юго-восточной стороны – территории баз отдыха; с юго-западной стороны – проезд от СНТ «Искра» к Нижнетагильскому тракту.

1.1. Природные условия

1.1.1. Климатическая характеристика

Климат на территории городского округа Верхняя Пышма и в частности п. Санаторный - резко континентальный, с большим диапазоном колебания зимних и летних температур: от -42 до +36 градусов. Таким образом, максимальная амплитуда годовых колебаний достигает 78°C. Среднегодовая температура составляет +0.9°C.

Большое влияние на климат оказывают массы холодного сухого воздуха, приходящие с азиатского материка. Зимой они приносят сильные морозы, осенью и весной – заморозки. Переход среднесуточной температуры от положительной к отрицательной обычно наблюдается 20 октября, от отрицательной к положительной - 7 апреля.

Средняя температура самого холодного месяца – января (-16°C). Каждую зиму возможно понижение до (-40°C).

За год выпадает 430-550 мм осадков. В среднем за год бывает 125-130 дней с осадками, из них 60-70 дней со снегом. Наибольшая высота снежного покрова 41 см. Снег выпадает в октябре – начале ноября, оттаивает в конце апреля – мае.

Нормативная глубина промерзания грунта зимой 1,95 м.

Лето отличается повышенной неустойчивостью погоды, частыми грозами, ливнями, резкими изменениями средней температуры воздуха в течение суток. При средней температуре июля +17°C летом температура может достигать +36°C.

Осенью период инфильтрации воды может продолжаться вплоть до образования установившегося снежного покрова – в среднем до 6 ноября, так как почва в этот период еще не промерзла.

Зимой территория находится под влиянием масс холодного воздуха, приходящего с запада. Среднегодовая скорость ветра 5м/с. Средняя скорость ветра зимой 10 м/с.

1.1.2. Рельеф

Рельеф площадки ровный, абсолютные отметки поверхности 284,30-284,56.

Рельеф участка имеет уклон на северо-восток. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 284,56 (в южной части) до 275,00 (в северной части).

1.1.3. Инженерно-геологические условия

В геологическом отношении площадка находится в зоне развития основных интрузивных пород, представленных габбро.

На основании составленных разрезов в литологическом строении площадки принимают участие следующие грунты:

- растительный слой встречен всеми выработками, мощность – 0,2 м;
- суглинок делювиальный бурый твердый, плотный, маловлажный, с кварцевыми прожилками встречен всеми выработками, мощность – 0,8-1,8 м;
- суглинок элювиальный желто-бурый твердый, очень плотный, маловлажный, с включением дресвы до 20%. Развита по всей площадке, мощность – 0,3-5,8 м;
- щебень и дресва габбро разной крепости, мощностью 0,3-4,2 м;
- грунтовые воды не встречены до глубины 7,0 м.

В инженерно-геологическом отношении грунты площадки пригодны для строительства на естественном основании, которым будут служить суглинистые и дресвяно-щебенистые грунты.

1.2. Современное использование территории

Участок проектирования расположен в южной части п. Санаторный городского округа Верхняя Пышма. Участок проектирования ограничивают: с северо-западной и северо-восточной сторон – леса зеленой зоны; с юго-восточной стороны – территории баз отдыха; с юго-западной стороны – проезд от СНТ «Искра» к Нижнетагильскому тракту в восточном направлении, к поселку Санаторный и улице Дачная в западном направлении.

Территория в границах проекта составляет 42500,00 кв.м.

С северо-западной и северо-восточной сторон рассматриваемой территории вдоль границы участка находится лес (44 квартал Пышминского участкового лесничества Пышминский участок – леса зеленой зоны).

В северо-западном направлении от участка проектирования находятся кварталы индивидуальной жилой застройки.

С юго-восточной стороны к участку проектирования примыкают территории баз отдыха.

С юго-западной стороны от рассматриваемой территории находятся участки СНТ «Искра».

Связь территории с жилыми кварталами поселка осуществляется по проезду, который в восточном направлении выходит к Нижнетагильскому тракту, в западном направлении – к улице Дачная (улица в жилой застройке второстепенная (переулок)).

Проектируемая территория представляет собой единый участок прямоугольной формы в плане, которая обусловлена предыдущими этапами планировочного развития территории.

Заказчиком предоставлены Свидетельства о государственной регистрации права на рассматриваемые земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:3001002:3.

На территории рассматриваемого участка находятся три здания.

1.3. Транспортная инфраструктура

Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

В непосредственной близости от проектируемой территории, в направлении с северо-запада на юго-восток от п. Санаторный проходит дорога (продолжение ул. Дачная), которая имеет выход на дорогу «Нижнетагильский тракт 20 км». Эта дорога имеет выход на автомобильную дорогу Екатеринбург – Нижний Тагил.

Характеристики существующих улиц с указанием технических параметров представлены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование Улицы	Ширина улиц в «красных линиях»	Ширина проезжей части, м.	Ширина трогуаров, м.
продолжение ул. Дачная	12-20	3,5	-

Общая протяженность существующей улично-дорожной сети вдоль проектируемой территории – 163,0 м.

Места хранения транспорта

Стоянки для временного размещения автотранспорта отсутствуют.

1.4. Инженерная инфраструктура

1.4.1. Водоснабжение и водоотведение

1.4.2. Электроснабжение

1.4.3. Газоснабжение

1.4.4. Теплоснабжение

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

2.1. Проектная организация территории

Цель разработки проекта планировки – выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Проект планировки территории выполнен с учетом Правил землепользования и застройки территории в поселке Санаторный городского округа Верхняя Пышма. Этим документом предусматривается размещение на данной территории индивидуальной жилой застройки.

Разрабатываемый проект планировки территории предполагает выделение границ земель общего пользования и размещение участков индивидуальной жилой застройки на территории в границах проектирования (участок с кадастровым номером 66:36:3001002:3).

Проектом предлагается формирование двух жилых образований (кварталов) правильной в плане формы, организация по периметру одного из жилых образований улицы Новая 1, и размещение на въездах объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция, газораспределительная подстанция) и открытых автостоянок.

Проектом планировки помимо параметров улицы Новая 1 (красные линии - 15 м), определена линия застройки в соответствии с НГПСО 1-2009.66 и Правилами землепользования и застройки, что позволило определить зону посадки объектов на участках.

Расстояние от дома до красной линии улицы Новая 1 – 5 м.

В зоне индивидуальной жилой застройки расстояния до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома – 3 м;
- от бани, гаража и других построек – 1 м.

Баланс территории

Проектная численность населения составит 102 человека.

Жилая застройка будет занимать 3,03 га или 71,0 % всей территории.

Средняя площадь нового дома принята 100 кв.м. общей площади, средняя площадь приусадебного земельного участка 0,08 га. Средняя плотность населения жилых кварталов составит 24 чел./га.

Зона инженерно-транспортной инфраструктуры — 13,6 % или 0,58 га.

Рекреационные зоны будут занимать — 15,4 % или 0,64 га. На одного человека будет приходиться 62,7 кв.м. озеленения общего пользования (при нормативном показателе 12,0 кв.м. на человека).

Проектное использование территории представлено в таблице 2

Таблица 2

Проектное использование территории

№	Виды территориальных зон	Площадь		
		га	%	Кв. м. на чел
1	2	3	4	5
1.	Жилые зоны:	3,03	71,0 (не более 75%)	297,1
	- индивидуальная застройка	3,03	71,0	297,1
2.	Зона инженерно-транспортной инфраструктуры:	0,58	13,6 (14-16%)	56,8
	- улицы, дороги,	0,46	7,9	45,5
	- предприятия и сооружения для обслуживания и хранения транспортных средств, инженерные сооружения	-	-	-
5.	Рекреационные зоны:	0,64	15,4 (не менее 3%)	62,7
	- озелененные территории общего пользования, лесопарки, леса,	0,64	15,4	62,7
	в том числе:			
	зеленые насаждения общего пользования, городские леса	0,64	15,4	62,7
3.	Всего земель в границах проекта	4,25	100,0	416,6

2.2. Учреждения и предприятия обслуживания

Все необходимые объекты обслуживания населения имеются в центральной части поселка Санаторный, поэтому на проектируемой территории строительство капитальных объектов обслуживания не предусматривается.

2.3. Транспортная инфраструктура

Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Улично-дорожная сеть на территории в границах проектирования решена с учетом существующего положения.

Предлагаемая система улично-дорожной сети предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению:

- улицы в жилой застройке основные – в перспективе это продолжение ул. Дачная;
- улицы в жилой застройке второстепенные (переулок) – улица Новая 1.

Красные линии и параметры улично-дорожной сети приняты в соответствии с действующей нормативной документацией с учетом сложившейся планировочной ситуацией в поселке, а также с учетом границ отведенных участков.

Поперечные профили улиц запроектированы в соответствии с СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Организация движения, в том числе направление движения автотранспорта по улицам отображено на «Схеме организации улично-дорожной сети».

Характеристики улиц с указанием технических параметров представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование Улицы	Ширина улиц в «красных линиях»	Ширина полосы движения, м.	Число полос движения	Ширина тротуаров, м.
Улицы в жилой застройке основная				
продолжение ул. Дачная	18	3,0	2	1
Улицы в жилой застройке второстепенные (переулок)				
ул. Новая 1	15	2,75	2	1

Проектом обеспечена возможность подъезда ко всем участкам.

Автомобилизация и места хранения транспортных средств

Согласно НГПСО 1-2009.66 стоянки для постоянного и временного хранения автотранспорта предусматриваются в пределах земельных участков их правообладателей.

Хранение личного автомобильного транспорта рекомендуется осуществлять в специальных помещениях или строениях на участках, предоставленных под индивидуальное жилищное строительство.

Число машино-мест на гостевых автостоянках принимается из расчета 15-20 % от количества индивидуальных жилых домов. На территории необходимо разместить автостоянку на 7 м/м.

На территории в границах проекта на въездах предполагается размещение двух автостоянок по 10 м/мест каждая (20 м/мест).

2.4. Инженерная инфраструктура

2.4.1. Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение

Водоотведение

2.4.2. Электроснабжение

2.4.3. Газоснабжение

2.4.4. Теплоснабжение

2.4.5. Связь

2.5. Инженерная подготовка территории

Комплексный анализ территории

На основе анализа геологических и гидрогеологических условий площадки, можно сделать вывод, что в целом рассматриваемая площадка пригодна для жилищно-гражданского строительства с проведением на некоторых участках территории мероприятий по инженерной подготовке.

В настоящем проекте предусмотрена следующая очередность инженерной подготовки территории:

- решение вертикальной планировки по всем проезжим частям улиц проектируемого участка;
- решение поверхностного водоотвода по всем проезжим частям улиц проектируемого участка.

Вертикальная планировка территории

Схема вертикальной планировки территории, решенная в масштабе 1:1000, предусматривает высотное решение улиц с определением проектных отметок по осям проезжих частей в целях нормальной организации водоотвода с улиц и проездов.

Высотное решение проработано в отметках и уклонах по осям улиц и дорог. Проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 0,007 до 0,020 в соответствии со СП 42.13330.2011.

Элементы улиц имеют следующие поперечные уклоны:

- проезжие части – 1,5%
- тротуары – 1,5%
- газоны – 0,1%

Решение по вертикальной планировке территории с указанием «черных» и «красных» отметок, а также расстояний и уклонов между «переломными точками» по осям магистралей отображено на «Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории».

Водоотвод

Поверхностный сток с жилых зон решается самотеком по лоткам проезжих частей.

Вся система дождевой канализации решена самотеком:

- открытый – осуществляется посредством лотков проезжих частей проездов с уклонами от 0,007 до 0,020.

2.6. Охрана окружающей среды

Защита атмосферного воздуха

Предприятий с выбросом загрязняющих веществ вблизи участка проектирования нет. В основном воздух может загрязняться выхлопными газами машин в активной зоне обитания человека. Для защиты атмосферного воздуха, а также от шума проектом рекомендуется устройство защитной полосы из зеленых насаждений.

Зеленые насаждения общего пользования рекомендуется размещать по улицам и на территориях ИЖС. Для озеленения рекомендуется ассортимент деревьев и кустарников местных пород.

К группе насаждений ограниченного пользования относятся насаждения приусадебных участков, характер насаждений и их ассортимент определяются владельцами участков.

Защита почвы от загрязнения

Основным источником загрязнения почвы на проектируемой территории является бытовой мусор. Сбор и вывоз бытового мусора осуществляется службой коммунального хозяйства в соответствии с утвержденным администрацией городского округа схемой и графиком (Правила благоустройства, обеспечения санитарного содержания территорий, обращения с бытовыми отходами в городском округе Верхняя Пышма (Приложение к Решению Думы городского округа Верхняя Пышма от 26 апреля 2012 года № 49/8)).

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

В настоящем разделе приводятся основные требования к проекту планировки территории, направленные на безопасность проживания и защиту населения в чрезвычайных ситуациях.

Потенциальными источниками ЧС техногенного и природного характера являются возможные пожары ближайших залесенных территорий.

Обеспечение устойчивости жизнедеятельности и безопасного проживания достигается путем реализации требований градостроительных, противопожарных и экологических нормативов.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций обуславливается системой мероприятий:

- технический мониторинг инженерных сетей и оборудования;
- своевременное оповещение и эвакуация людей из зоны пожаров и затопления;
- предотвращение несанкционированного вмешательства к системам жизнедеятельности, охрана объектов (инженерные системы, школа, детский сад, ФАП и т.д.);
- соблюдение противопожарных разрывов между участками леса и зданиями не менее 15 м, противопожарных проездов жилых кварталов индивидуальной застройки и участков общественных зданий.

Улично-дорожная сеть проектируемого участка рассчитана на удобные внутри поселковые связи, а также на обеспечение свободного доступа пожарных машин к объектам эвакуации и пожаротушения.

Ближайшая пожарная часть находится в городе Верхняя Пышма в допустимом радиусе обслуживания.

Также на территории в границах проектирования размещены два пожарных резервуара с радиусом обслуживания 150 м.

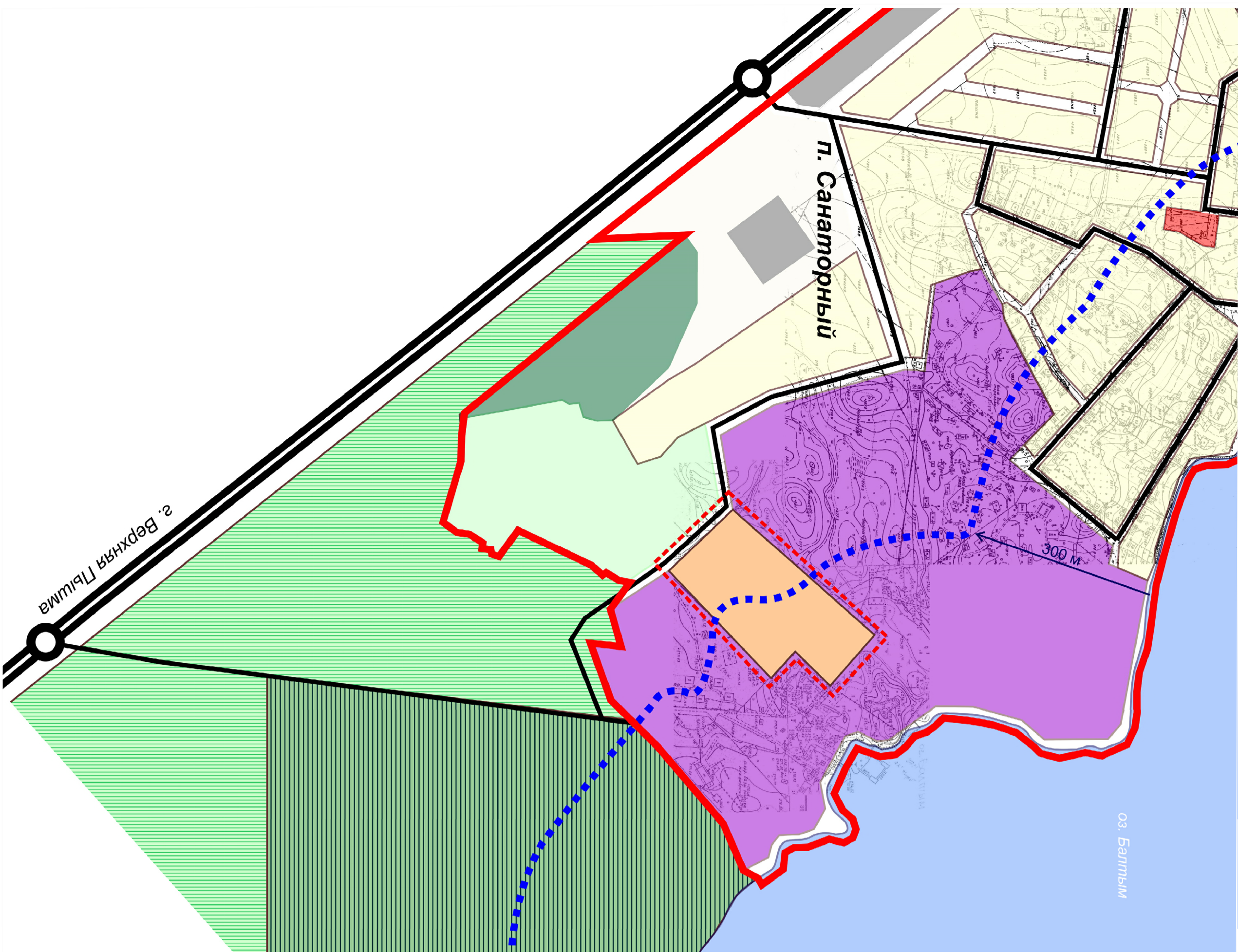
4. Техничко-экономические показатели проекта планировки

Таблица 4

Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Положение на новую застройку	
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	4,25	
2.	Население			
2.1	Численность населения	чел.	102	
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общее количество проектируемых жилых домов	шт.	34	
	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяжённость улично-дорожной сети– всего	км	3,319	3,108
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш. – мест	20	
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление – всего	куб. м/сут		
6.2	Водоотведение	—»—		
6.3	Электропотребление	кВт		
6.4	Газоснабжение	м³/год		
6.5	Количество твёрдых бытовых отходов	кг/год		

ПРИЛОЖЕНИЕ 1



сущ. проект.



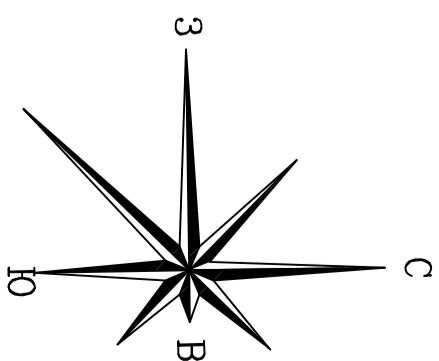
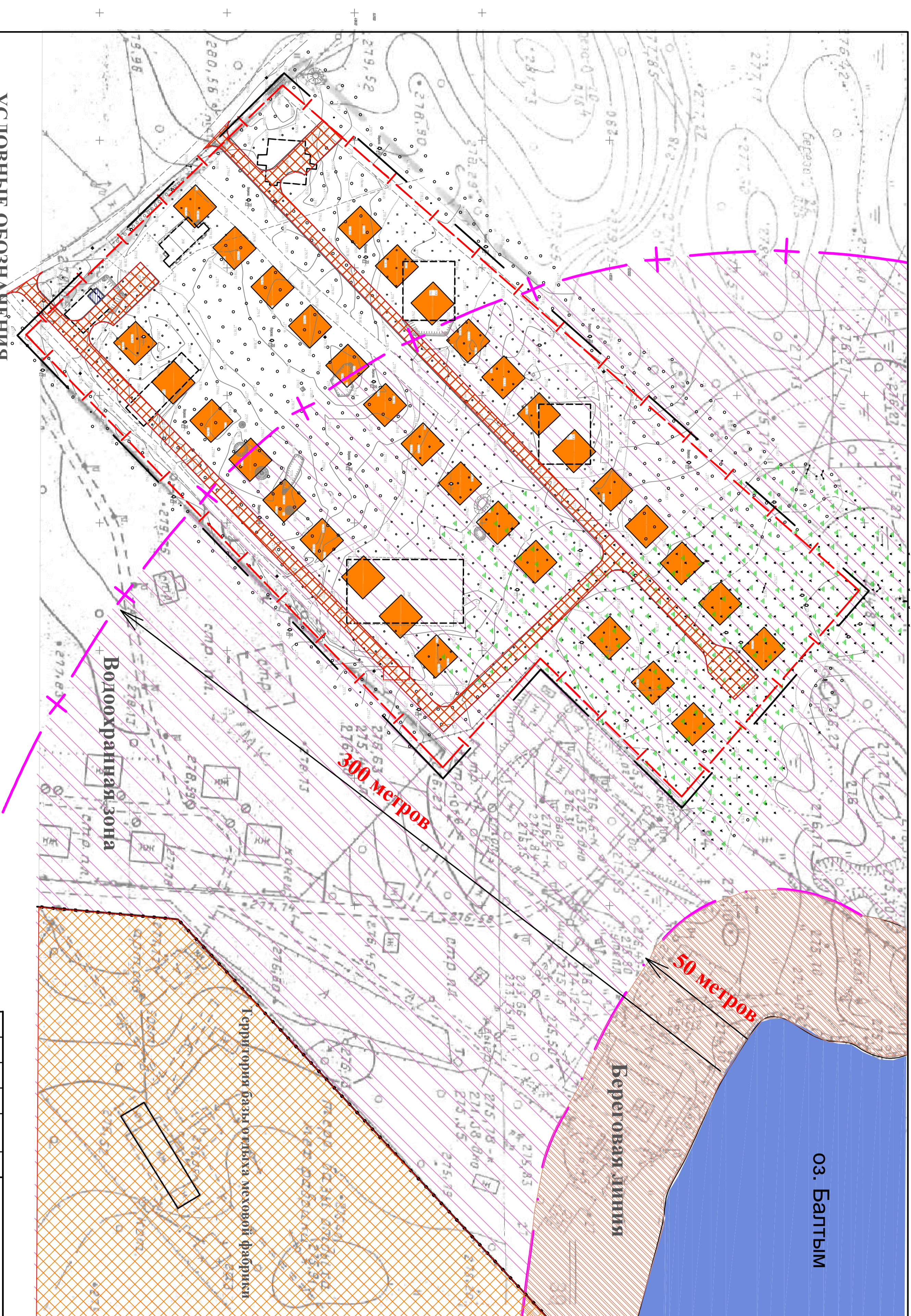
--

10

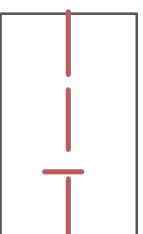
[illegible]

○	○
---	---

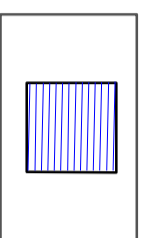
[illegible]



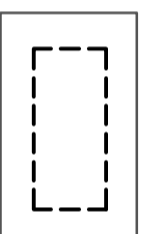
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



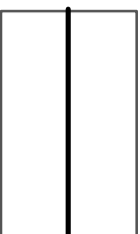
Граница участка



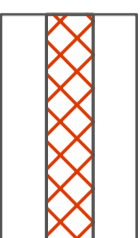
Трансформаторная Подстанция



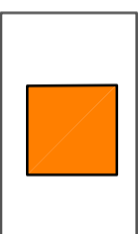
Носимые объекты



Граница проекта

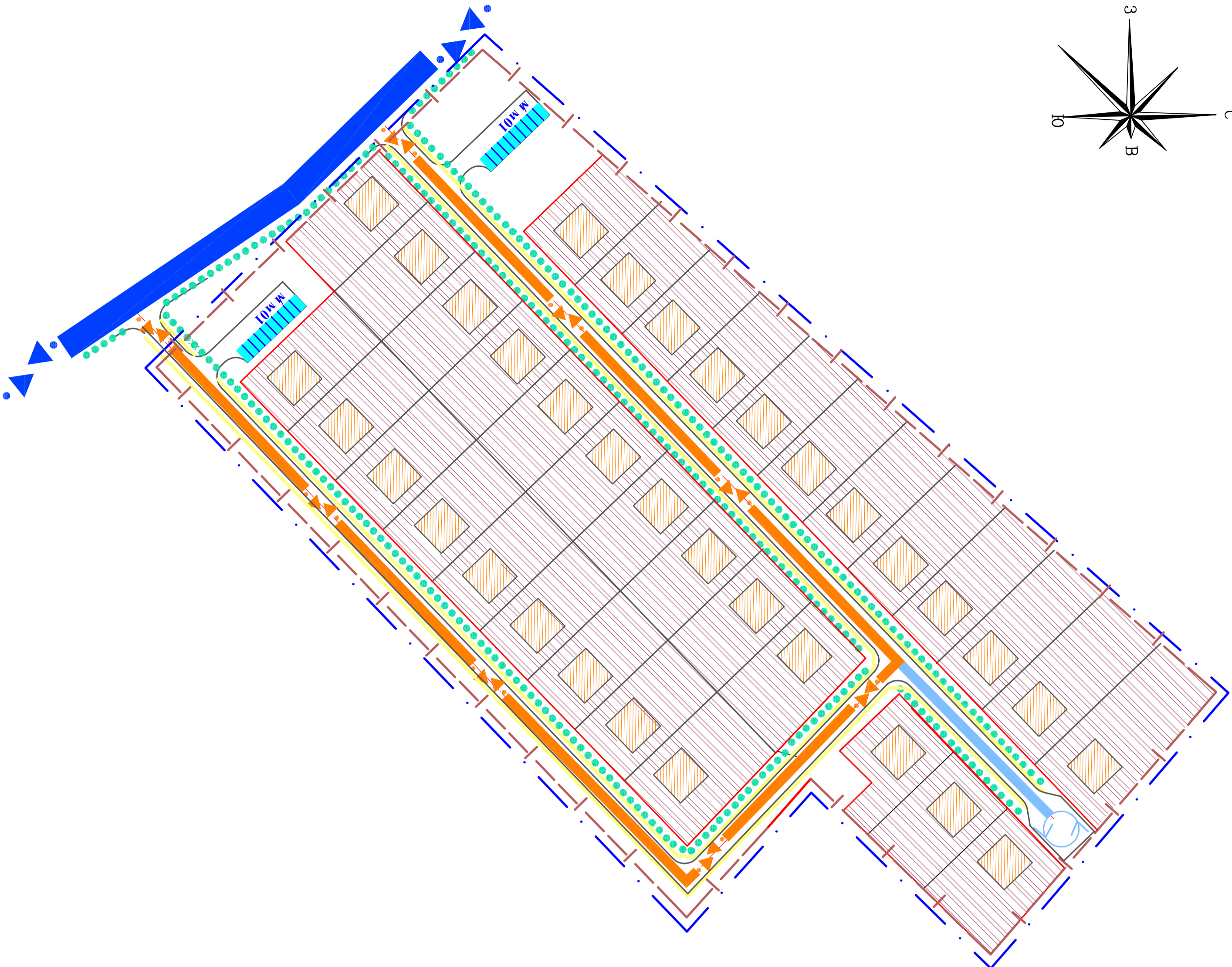
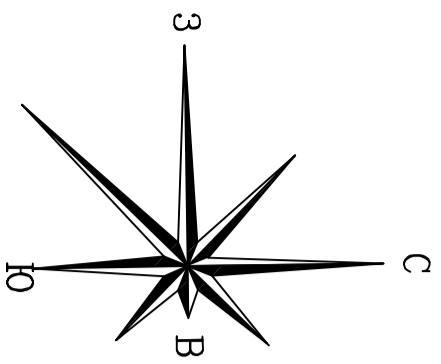


Проектируемые Дороги

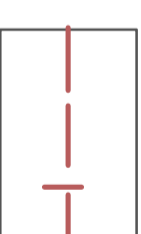


Проектируемые здания

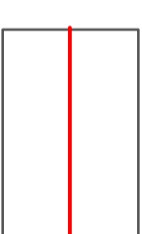
[illegible]



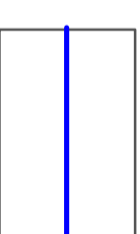
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница участка

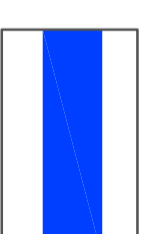


Красные линии

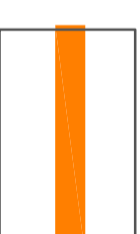


Граница проекта

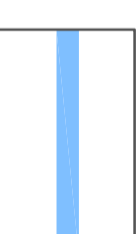
Улица в жилой застройке:



ОСНОВНАЯ



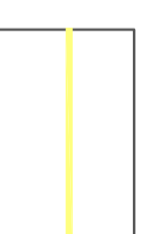
Второстепенная



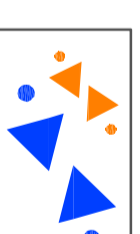
Проезд



Разворотные площадки



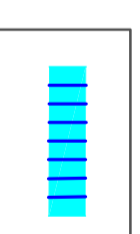
Третья



Направление движения автотранспорта

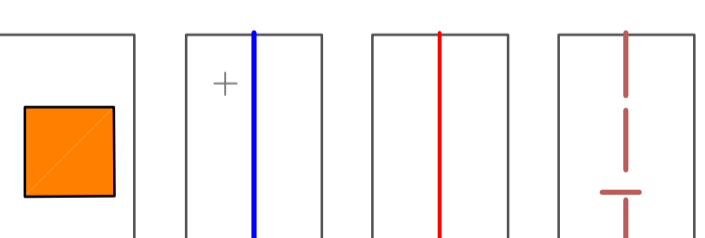
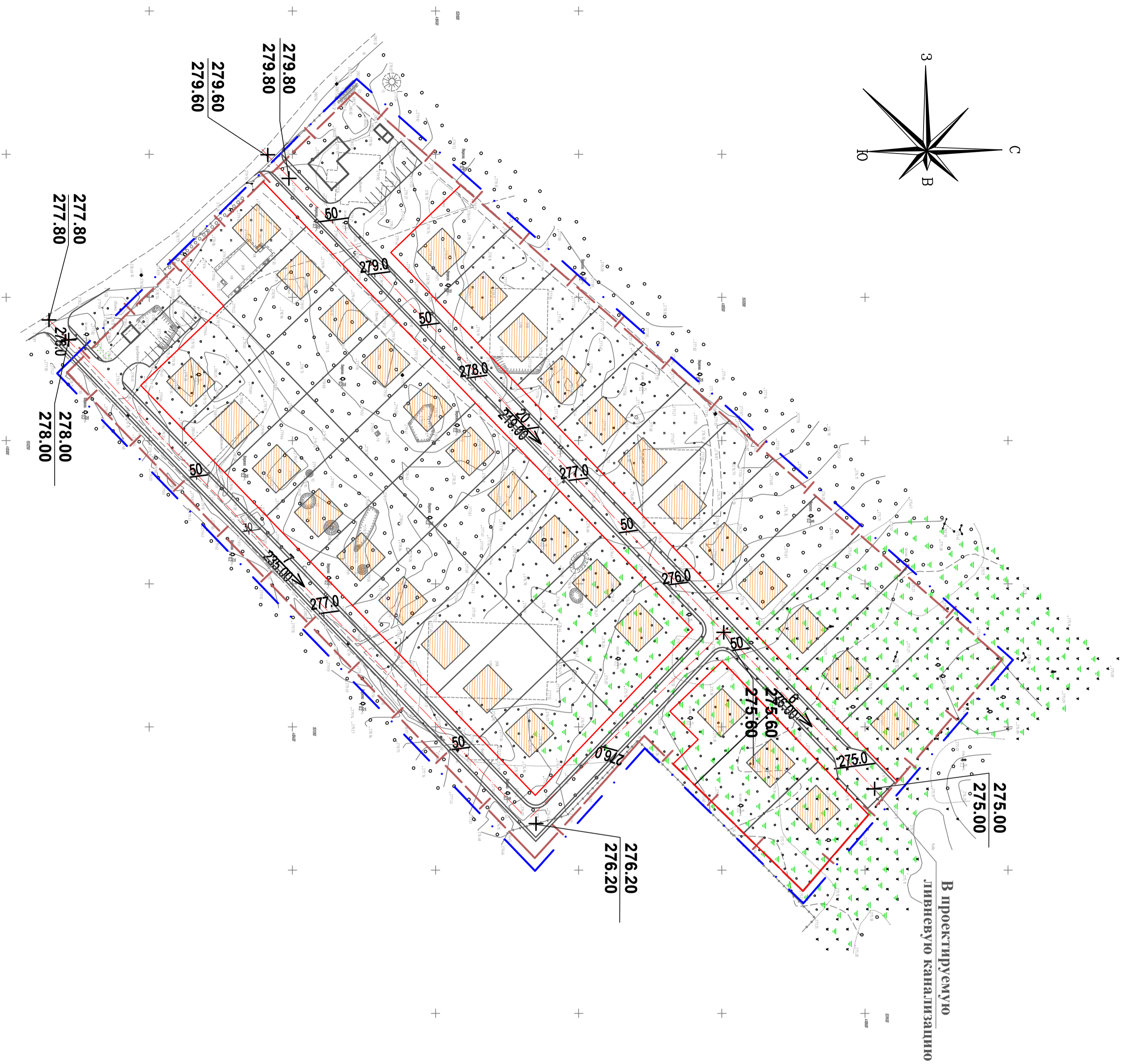
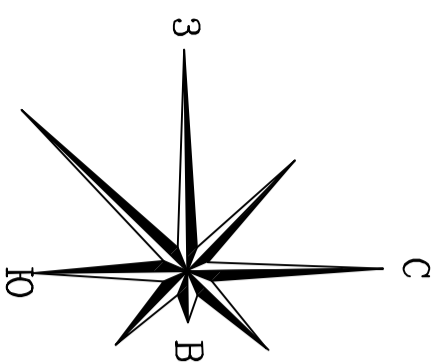


Пешеходное движение



Открытые стоянки для временного хранения индивидуальных легковых

[illegible]



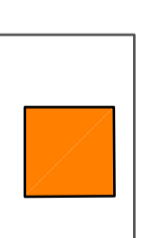
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница участка

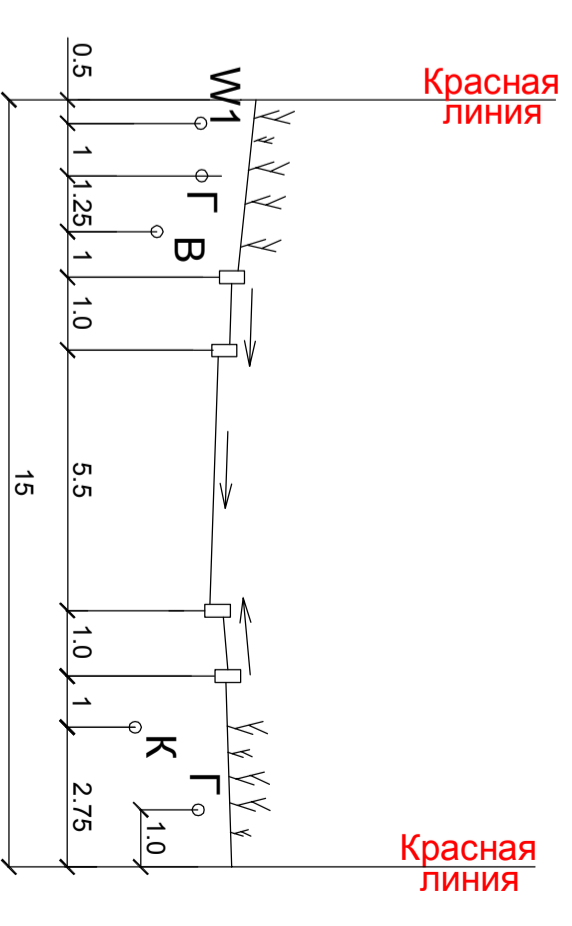
Красные линии

Граница проекта

Размещение жилых домов



Сечение 1-1

[illegible]