

Содержание

Пояснительная записка

1. Исходно-разрешительная документация
2. Общие положения
3. Общая характеристика объекта
4. Характеристика современного состояния и использования территории
5. Характеристика планируемого развития территории
6. Жилая застройка
7. Расчет численности населения
8. Рекреационная зона, система торговли и общественного питания
9. Транспортная инфраструктура
10. Благоустройство территории
11. Инженерная инфраструктура
12. Техничко - экономические показатели

Графическая часть :

1. Чертеж планировки территории М 1:2000 ;
2. Разбивочный чертеж красных линий и линий регулирования застройки М 1:1000 ;
3. Схема квартала М 1:1000 ;
4. Разбивочный план М 1:1000 ;
5. Схема планировочной организации земельного участка М 1:1000.

Приложение :

1. Техническое задание по разработке проекта планировки под малоэтажное строительство для многодетных семей.
2. Постановление Администрации Балаковского Муниципального района Саратовской области № 188 от 29.05.2013 г. «О подготовке документации по планировке квартала для размещения индивидуальной жилой застройки с целью обеспечения жильем многодетных семей в районе Балаковского дома-интерната для престарелых и инвалидов по Подсосенскому шоссе».

						15-П/13-ПП.1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
						«Квартал индивидуальной жилой застройки для обеспечения многодетных семей в районе Балаковского дома-интерната для престарелых и инвалидов по Подсосенскому шоссе»	Стадия	Лист	Листов
Гл.инженер	Милёшина							3	16
ГИП	Баранов						ООО «САРАТОВПРОМПРОЕКТ»		

Список исполнителей

Главный инженер

С.Н. Милёшина

ГИП

Л.А. Баранов

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Исходно-разрешительная документация.

1. Договор № 15-П/12 от 19.04.2013 г. **«Выполнение проекта планировки квартала индивидуальной жилой застройки для обеспечения многодетных семей в районе Балаковского дома-интерната для престарелых и инвалидов по Подсосенскому шоссе».**

2. Техническое задание по разработке проекта планировки под малоэтажное строительство для многодетных семей.

3. Постановление Администрации Балаковского Муниципального района Саратовской области № 188 от 29.05.2013 г. «О подготовке документации по планировке квартала для размещения индивидуальной жилой застройки с целью обеспечения жильем многодетных семей в районе Балаковского дома-интерната для престарелых и инвалидов по Подсосенскому шоссе».

4. Генеральный план МО г. Балаково, утвержденный решением Собрания МО г. Балаково от 29.10.2010 г. № 217.

5. Правила землепользования и застройки г. Балаково, утвержденные решением Собрания МО г. Балаково № 311 от 23.09.2011 г.

6. Карты схемы расположения земельных участков.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Общие положения.

Проект планировки квартала индивидуальной жилой застройки для обеспечения многодетных семей в районе Балаковского дома-интерната для престарелых и инвалидов по Подсосенскому шоссе за 21 микрорайоном выполнен на основании технического задания Администрации Балаковского Муниципального района Саратовской области.

Проект планировки выполнен на топосъемке масштаба 1:1000, 1:2000, предоставленной Заказчиком.

Основанием для проектирования является п. 2 Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортабельным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Основной задачей проекта планировки является создание квартала с расположением на данной территории малоэтажной индивидуальной жилой застройки с заданной инженерной инфраструктурой для обеспечения многодетных семей земельными участками в соответствии с Федеральным Законом, разработка оптимальных архитектурно-градостроительных и экономически-целесообразных решений развития, застройки и обустройства территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, сохранения окружающей среды.

Проект выполнен в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами и соответствует требованиям :

- Генерального плана МО г. Балаково, утвержденного решением Собрания МО г. Балаково от 29.10.2010 г. № 217 ;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации ;
- Земельного кодекса Российской Федерации ;
- Жилищного кодекса Российской Федерации ;
- других действующих Федеральных законов ;

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

- действующих технических регламентов, санитарных, строительных норм и правил, иных нормативных документов.

Были использованы следующие нормативные документы:

1. СП 42.13330.2011, СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. СП 118.13330.2011, СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».
3. СП 112.13330.2011, СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
4. СП 20.13320.2011, СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия».
5. СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения».
6. СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий».
7. СНиП 2.04.08-97 «Газоснабжение».
8. СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
9. СП 8.13130.2009 «Наружное пожаротушение».
10. ПУЭ — Правила устройства электроустановок.
11. СНиП 3.05.06-85 «Электротехнические устройства»

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Общая характеристика объекта.

Участок под строительство располагается в районе Балаковского дома-интерната для престарелых и инвалидов по Подсосенскому шоссе.

Застройка данной территории запланирована как малоэтажная с приусадебными участками. Площадь данных участков составляет 600 м².

С северной стороны располагается Балаковский Дом-интернат для престарелых и инвалидов.

С восточной стороны расположен пустырь.

С юго-восточной стороны находится промзона.

С южной стороны находится жилая зона с малоэтажной коттеджной застройкой.

По карте климатического районирования территория относится к Шв климатическому району :

- расчетная отрицательная температура воздуха - 29⁰ С;
- ветровая нагрузка - 38 кг/м²;
- расчетная снеговая нагрузка - 180 кг/м²;
- нормативная глубина промерзания грунта - 1,5 м.

Климат в районе г. Балаково умеренно-континентальный, засушливый. Характерной особенностью климата является преобладание в течение года ясных малооблачных дней. Зима умеренно холодная и малоснежная. Весна непродолжительная, с малым количеством осадков. Лето жаркое и сухое.

Для зимнего периода характерна интенсивная циклоническая деятельность, сопровождаемая усилением западного воздушного переноса. Весной преобладают меридиональные переносы (обмен воздушными массами между севером и югом). Летом погода формируется, в основном, за счёт трансформации воздушных масс в антициклонах. Сильные засухи определяются близостью к пустыням Средней Азии.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Осадки выпадают неравномерно — от 250 до 550 мм в год.

Весна и зима характеризуются небольшим количеством осадков, но облачность в этот период больше, чем в другое время года.

Летом и осенью осадков выпадает больше, часто они носят ливневый характер, что является неблагоприятным для растений и почвы в связи со смыванием верхнего плодородного слоя и размывания оврагов.

Температура воздуха составляет:

- среднегодовая — 5°C ;
- максимальная — $+42^{\circ}\text{C}$;
- минимальная — -41°C

Относительная влажность максимальных значений достигает зимой (81-86%), минимальных — в конце весны и летом (53-54%).

Средняя годовая скорость ветра для данного района принята 5,5 м/с.

Район относится к зоне недостаточного увлажнения. Годовая сумма осадков с учётом всех, кроме испарений, поправок к инструментальным измерениям составляет 363-395 мм. Суточные максимумы осадков по данным окружающих площадку метеостанций составляет 70-75 мм. Число дней с осадками 0,1 мм в среднем составляет 114 дней.

Средняя продолжительность устойчивого снежного покрова составляет 118-135 дней.

К возможным опасным природным процессам могут быть отнесены: сильный ветер до 30 м/с, сильный мороз до -44°C , сильная жара до $+40^{\circ}\text{C}$ (основание — письмо Главного управления МЧС России по Саратовской области № 11300-40-9-01 от 28.09.2010г.).

Продолжительность отопительного периода 199 суток.

Территория проектируемого квартала расположена на трех земельных участках с кадастровыми номерами 64:40:02:02:14:0009, 64:40:02:02:14:0010, 64:40:02:02:14:0121.

Границы этих участков установлены в соответствии с кадастровым делением.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

В соответствии с исходными материалами участки предоставлены под малоэтажное жилищное строительство в целях обеспечения многодетных семей.

Общая площадь территории квартала составляет 7, 1 га.

Землепользователем отводимой под застройку территории является Администрация Балаковского Муниципального района Саратовской области.

Характеристика современного состояния и использования территории.

Современное состояние территории : формирующаяся жилая застройка.

Виды использования земельных участков :

- земельные участки со строящимися индивидуальными жилыми зонами для многодетных семей ;
- территория под магазин ;
- территория, отводимая под парковки машин ;
- территория детской площадки ;
- территория площадки под контейнеры - мусоросборники ;
- территории, свободные от застройки ;
- территории, занятые линейными объектами : дорогами, инженерными сетями обеспечения ;
- озеленение : газоны.

В настоящее время отводимые земельные участки не застроены, на территории имеются 2-а существующих строения в недостроенном состоянии - трансформаторные подстанции. При визуальном обследовании данных строений выявлено, что строительные конструкции существующих строений находятся в хорошем состоянии, видимых деформаций и значительных трещин в несущих стенах и покрытии не выявлено, осадки фундаментов не наблюдаются. Таким образом, возможно их дальнейшее использование при необходимости.

По отводимой территории проходят газопровод высокого давления и тепло-трасса.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Характеристика планируемого развития территории.

Проектируемый квартал относится к зоне индивидуальной жилой застройки постоянного проживания с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия
Жилая индивидуальная застройка с участками 0, 6 га.	Габариты : - этажность — до 3-х этажей .	Архитектурно-колористический облик — не регламентируется ; Покрытие проездов, пешеходных дорожек, улиц — асфальтобетон.
	Планировочная организация : - величина допустимого отступа здания от красной линии улиц — не менее 5 м ; - расстояние от границ соседнего участка до основного строения (жилого дома) — не менее 3 м . Инженерное обеспечение : - водоснабжение - централизованное ; - канализация — централизованная ; - теплоснабжение — автономное ; - газоснабжение — централизованное ; - электричество — ЛЭП.	
Объекты хранения индивидуального автотранспорта	Габариты : - высота — до 4 м ; Планировочная организация : - расстояние от границ соседнего участка — не менее 1 м ; - для пристроенных и встроенных в основное здание — не менее 3 м.	Без санитарно-защитных зон. Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки.
Объекты торгового назначения	Габариты : - этажность — 1-2 этажа ; - высота — до 10 м. Планировочная организация : - величина допустимого отступа здания от красной линии улицы - не менее 3 м ; - расстояние от границ соседнего участка — не менее 3 м.	

	Инженерное обеспечение : - водоснабжение и канализация — централизованное ; - теплоснабжение — автономное ; - электричество — ЛЭП ; - газоснабжение — централизованное.	
--	---	--

На формирование жилой застройки влияют следующие ограничения :

- санитарно-защитная зона газопровода высокого давления — 10 м ;
- нормируемое расстояние от красной линии улиц не менее 5 м, от красной линии проездов — не менее 3 м ;
- нормируемое расстояние от дорожного полотна Подсосенского шоссе 25 м.

Для оптимального расположения земельных участков жилой индивидуальной застройки необходимо выполнить вынос существующей подземной тепло-трассы за пределы территории квартала.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Жилая застройка.

Проектируемый квартал относится к зоне индивидуальной жилой застройки постоянного проживания.

Согласно техническому заданию на проект планировки площадь участков 600 м².

Этажность зданий 1-3 этажа. Внешний вид зданий не регламентируется. Конструкции зданий могут быть различной степени огнестойкости. В проекте планировки не предусмотрена разработка эскиза застройки участков.

Расстояние между красными линиями и любыми застройками — 3 м.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Расчет численности населения.

В результате разбивки территории на участки количество участков составило 58, то есть 58 индивидуальных жилых домов (58 семей).

Так как отводимая территория предназначена для обеспечения жильем многодетных семей, принимается в среднем численность одной семьи — 8 человек.

Таким образом, численность населения составит $8 \times 58 = 464$ человека.

Принимаем расчетную численность населения квартала жилой застройки для многодетных семей — 464 человека.

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение 1 п. Г.1, табл. Г.1 нормируемый коэффициент плотности застройки для застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками составляет 0, 4.

По проекту планировки квартала плотность застройки составила 0, 2.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Рекреационная зона, система торговли и общественного питания.

На территории северной части квартала предусматривается детская площадка.

На территории квартала предусмотрен участок под магазин с автомобильной парковкой.

Напротив Балаковского Дома-интерната для престарелых и инвалидов располагается кафе. В Доме-интернате для экстренных чрезвычайных ситуаций круглосуточно присутствует медперсонал.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Транспортная инфраструктура.

В проекте планировки предусматривается дорожная сеть для обеспечения подъезда к участкам жилой индивидуальной застройки для многодетных семей.

Запроектировано два въезда на участок индивидуальной жилой застройки.

Дорожная сеть состоит из продольных и поперечных улиц и проездов.

Обеспечивается подъезд автомобилей к магазину.

Запланированы две автостоянки :

- парковка для автомобилей у магазина ;

- гостевая парковка с выделением двух парковочных мест для маломобильных групп населения.

Покрытие улиц и проездов — асфальтобетон.

По Подсосенскому шоссе рядом с проектируемым кварталом имеются остановки общественного транспорта, что обеспечивает удобную транспортную связь с территорией г. Балаково.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Инженерная инфраструктура.

Водоснабжение :

Водопотребление предусматривается централизованное. Питание внутри-квартирных кольцевых сетей предполагается от городских сетей хоз-питьевого водопровода г. Балаково.

Водопроводные линии протрассированы параллельно линиям застройки, вне бетонных и асфальтовых покрытий.

Проектом планировки предусматривается индивидуальное подключение жилых домов с устройством одного колодца на 2-3 дома.

Наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов, устанавливаемых в колодцах.

Среднесуточный расход холодной воды жилой застройки с учетом полива приусадебных участков составит 162, 4 м³/сут.

Водоотведение :

Проектом планировки предусматривается самотечное отведение хоз-бытовых стоков. Канализационная сеть прокладывается по улицам параллельно линии жилой застройки.

Отвод стоков предусматривается в канализационные сети г. Балаково.

Общий среднесуточный расход бытовых сточных вод с учетом неучтенных расходов составит 146, 16 м³/сут.

Электроснабжение :

Для электроснабжения жилых индивидуальных домов для многодетных семей предусматривается установка и монтаж комплектной трансформаторной подстанции мощностью 400 кВт.

По надежности электроснабжения потребители относятся к III категории.

Линия электропередачи 0, 4 кВ выполняется по опорам.

Кроме того проектом планировки предусматривается наружное освещение улиц и проездов.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Расчетная мощность для жилой застройки составит 180 кВт, на магазин ориентировочно — 10 кВт, на наружное освещение — 10 кВт.

Итого расчетная мощность составляет 200 кВт.

Газоснабжение :

Газоснабжение предполагается от подземного газопровода высокого давления, проходящего по границе территории квартала жилой застройки с установкой ГРПШ.

От ГРПШ до жилых индивидуальных домов газопровод низкого давления — наружный, на опорах.

Расчетный часовой расход газа на отопление жилых домов и горячее водоснабжение составляет 184, 45 м³/час.

Годовой расход газа на отопление и горячее водоснабжение с учетом отопительного периода 199 суток составляет 0, 385 млн м³/год.

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Технико - экономические показатели.

Общая площадь территории квартала	- 7, 1 га
Площадь застройки	- 0, 71 га
Площадь озеленения (газон)	- 2, 73 га
Площадь твердого покрытия	- 0, 89 га
Площадь детской площадки	- 0, 0633 га
Общая площадь индивидуальных участков	- 2, 77 га
Расчетная численность населения	- 464 человека
Плотность застройки	- 0, 2
Количество жилых домов индивидуальной постройки	- 58
Объекты социальной сферы — магазин	- 1 шт.
Инженерная инфраструктура :	
- водопотребление	- 162, 4 м ³ /сут.
- среднесуточный расход бытовых сточных вод	- 146, 16 м ³ /сут.
- расчетная мощность электроэнергии	- 200 кВт
- газопотребление	- 0, 385 млн м ³ /год

ПРИЛОЖЕНИЕ

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

**ГРАФИЧЕСКАЯ
ЧАСТЬ**

						15-П/13-ПП.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		