



## СОДЕРЖАНИЕ

пояснительной записки

|   |    |
|---|----|
| Глава 1: Существующее положение .....                                   | 2  |
| 1.1 Планировочная организации территории .....                          | 2  |
| 1.2 Жилищное строительство .....  | 2  |
| 1.3 Объекты культурно-бытового обслуживания.....                        | 3  |
| Глава 2: Проектное предложение.....                                     | 3  |
| 2.1 Цели проекта планировки .....                                       | 3  |
| 2.2 Планировочная организация территории .....                          | 4  |
| 2.3 Обеспечение в сфере жилищного строительства .....                   | 4  |
| 2.4. Техничко-экономические показатели проектируемых жилых домов.....   | 4  |
| 2.5. Расчет показателей жилой застройки.....                            | 5  |
| 2.6 Обеспечение в сфере строительства объектов социального.....         | 5  |
| и коммунально-бытового назначения .....                                 | 5  |
| 2.7. Расчет потребности объектов социального .....                      | 6  |
| и коммунально-бытового назначения .....                                 | 6  |
| 2.8. Обеспечение объектами рекреационного .....                         | 8  |
| назначения .....  | 8  |
| 2.9. Обеспечение объектами транспорта .....                             | 9  |
| и пешеходным движением.....   | 9  |
| Расчет автомобилей с учетом приведенного количества.....                | 9  |
| квартир.....  | 9  |
| 2.10. Основные технико-экономические показатели проекта .....           | 10 |
| планировки .....  | 10 |
| 2.11. Инженерная подготовка и организация рельефа.....                  | 11 |
| 2.12. Расчет накопления твердых бытовых отходов .....                   | 11 |
| 2.13. Инженерно-техническое обеспечение.....                            | 12 |
| 2.14. Теплоэнергетические показатели жилых домов.....                   | 12 |
| 2.15. Размещение объектов производственного, коммунально-бытового ..... | 12 |
| назначения .....  | 12 |
| Глава 3: Проект межевания территории .....                              | 13 |
| 3.1. Основные показатели проекта межевания .....                        | 13 |

Проектная документация выполнена в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами Российской Федерации.

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_ О.В.Пономарева

|              |  |  |  |
|--------------|--|--|--|
| Согласовано: |  |  |  |
|              |  |  |  |
|              |  |  |  |
|              |  |  |  |

|                |  |
|----------------|--|
| Взам. инв. №   |  |
| Подпись и дата |  |

|              |  |
|--------------|--|
| Инв. № подл. |  |
|--------------|--|

|                       |        |             |        |       |        |
|-----------------------|--------|-------------|--------|-------|--------|
| 13-14-00-00-ППМ.ПЗ    |        |             |        |       |        |
| Изм.                  | Кол.уч | Лист        | № док. | Подп. | Дата   |
|                       |        | Павлецова   |        |       | 03.15  |
|                       |        | Пономарева  |        |       | 03.15  |
|                       |        | Пономарева  |        |       | 03.15  |
|                       |        | Тимошенкова |        |       | 03.15  |
| Пояснительная записка |        |             |        |       |        |
|                       |        |             | Стадия | Лист  | Листов |
|                       |        |             | ППМ    | 1     | 12     |
| ООО «Гражданпроект»   |        |             |        |       |        |

Данный проект планировки и межевания предусматривает застройку (комплексное освоение территории для жилищного строительства) земельного участка в городском округе Заречный Свердловской области.

## Глава 1: Существующее положение

### 1.1 Планировочная организация территории

Территория расположена в зоне, предназначенной для жилищного строительства. Разрешенное использование – под комплексное освоение в целях жилищного строительства (многоэтажная жилая застройка).

Характеристика земельного участка:

Земельный участок, площадью 34817,00 кв.м., с кадастровым номером - 66:42:0101029:289

Территория расположена в городском округе Заречный Свердловской области. Участок застройки расположен в 100 м по направлению на восток от жилого дома по ул.Ленина, 28.

Участок ограничен:

- с запада городской улицей;
- с юга участком под жилую застройку, в настоящее время не освоенным;
- с севера участком под строительство учебно - тренировочного центра БАЭС;
- с востока лесным массивом.

Территория свободна от застройки. Рельеф площадки спокойный, покрыт природной растительностью (сосны).

В границах участка, вдоль городской улицы проходит сеть водоснабжения. Учебно-тренировочный центр БАЭС не имеет санитарно-защитной зоны.

### 1.2 Жилищное строительство

На расстоянии около 100 метров в западном направлении по улице Ленина расположены существующие многоэтажные жилые дома. В южном направлении на смежном участке планируется строительство жилой застройки.

|      |        |      |        |       |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|      |        |      |        |       |      |
|      |        |      |        |       |      |
|      |        |      |        |       |      |

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

13-14-00-00-ППМ.ПЗ

Лист

2

### 1.3 Объекты культурно-бытового обслуживания

Объекты культурно-бытового обслуживания представлены в сложившейся зоне жилой застройки в западном направлении от участка. Ближайшие детские дошкольные учреждения находятся на улицах Ленина и Ленинградская на расстояниях до 300 метров. Общеобразовательная школа со спортивными сооружениями находится по улице Ленинградская на расстоянии 350 метров.

На расстоянии, соответствующем радиусу обслуживания в соответствии с табл.8 Главы 30 Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области, расположены больничный городок, аптеки, предприятия торговли, бани и прачечные.

Спортивные сооружения и учреждения дополнительного образования представлены в ДК Ровесник, дельта планетарном клубе, волейбольном клубе, Федерации боевых искусств, спортивном клубе «Факел».

В радиусе 1000 метров находится детская музыкальная школа.

На нормативном расстоянии находится культовое здание – Православный храм.

На расстоянии 100м (нормативная санитарно-защитная зона) от участка расположено кладбище.

## Глава 2: Проектное предложение

### 2.1 Цели проекта планировки

В проекте предусмотрено освоение участка и целевого использования территории с учетом стратегических целей:

- с упорядочением и повышением качества жилой застройки и дальнейшим развитием культурно-общественного обслуживания жилого района;
- создание привлекательного позитивного образа жилой застройки для увеличения ценности его объектов недвижимости;
- организация качественного и эстетичного жизненного пространства;
- придание комплексу застройки облика уютного, современного и защищенного поселения;
- обеспечение инженерной инфраструктуры.

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|              |                |              |

|      |        |      |        |       |      |                    |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|--------------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 13-14-00-00-ППМ.ПЗ | Лист |
|      |        |      |        |       |      |                    | 3    |

## 2.2 Планировочная организация территории

Основные факторы, определяющие планировочные решения:

- существующая автодорога;
- границы отведенного под застройку участка;
- существующая и проектируемая застройка;
- массив природной растительности.

Планировочная структура участка образована 9-ти и 10-ти этажными секционными жилыми домами. Основа композиции застройки – размещение домов группами и организация свободного дворового пространства.

В зданиях внешних сторон участка предусмотрены нежилые помещения в первых этажах. В нежилых помещениях размещаются объекты бытового и социального обслуживания населения.

Основной идеей планировочной организации является создание максимально комфортного и защищенного дворового пространства. Для жилых зданий и дворовых площадок выполняются требования инсоляции и защиты от шума.

Для всех домов предусмотрены дворовые элементы благоустройства в соответствии с нормами и автостоянки для хранения автомобилей.

При размещении жилых зданий учтены коридоры для прокладки инженерных сетей.

## 2.3 Обеспечение в сфере жилищного строительства

Для создания композиции застройки использованы секции трех типов: угловая секция, широтная секция, меридиональная секция.

## 2.4. Техничко-экономические показатели проектируемых жилых домов

Таблица 1

| № п/п | Наименование                  | Единица измерения | Количество | Примечание |
|-------|-------------------------------|-------------------|------------|------------|
| 1.    | Площадь застройки             | м <sup>2</sup>    | 7664       |            |
| 2.    | Общая площадь жилых помещений | м <sup>2</sup>    | 50473      |            |
| 3.    | Количество квартир            | шт.               | 1062       |            |
| 4.    | Количество жителей            | чел.              | 1740       |            |

|               |                |              |
|---------------|----------------|--------------|
| Инов.№ подкл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|---------------|----------------|--------------|

|      |        |      |        |       |      |                    |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|--------------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 13-14-00-00-ППМ.ПЗ | Лист |
|      |        |      |        |       |      |                    | 4    |

## 2.5. Расчет показателей жилой застройки

Расчет показателей плотности проектируемой жилой застройки выполнен в соответствии с главой 13 и 14 Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области.

По уровню комфортности для расчета принят массовый тип жилого дома. Общая площадь проектируемого жилого фонда территории комплексного развития составляет 50473м<sup>2</sup>. В соответствии с минимальными расчетными показателями жилищной обеспеченности, предусмотренными пунктом 72 главы 13, для массового типа жилого дома 21-29 кв. м/чел. общей площади квартиры, принята численность населения 1740 человек.

## 2.6 Обеспечение в сфере строительства объектов социального и коммунально-бытового назначения

Расчет потребности объектов социального и коммунально-бытового назначения для населения территории комплексного развития приведен в таблице 2. Численность населения на территории комплексного развития, подлежащей застройке, для расчета принята 1740 человек.

Потребность в объектах образования для территории комплексного развития решается при дальнейшем проектировании микрорайона.

Потребность в объектах торговли и питания, детских учреждениях предполагается решить за счет сохранения и, при необходимости, размещения новых при планировке микрорайона № 8.

Потребность в объектах социального обслуживания системы социальной защиты населения решается за счет существующих на территории города и их размещении на специально отведенных земельных участках вне жилых кварталов.

Потребность в объектах коммунально-бытового назначения решается за счет существующих на территории города или их размещении на специально отведенных земельных участках вне жилых кварталов.

Обеспечение иными объектами социального и коммунально-бытового назначения (объектами физической культуры и спорта, кредитно-финансовыми учреждениями, предприятиями связи, судебными органами, юридическими консультациями, нотариальными конторами, офисами, многофункциональными молодёжными центрами, домами молодёжи, центрами профориентации и т.п.) предполагается решить при дальнейшем комплексном проектировании г.Заречный.

|      |        |      |        |       |      |              |                |              |                    |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|--------------|----------------|--------------|--------------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл. | 13-14-00-00-ППМ.ПЗ | Лист |
|      |        |      |        |       |      |              |                |              |                    | 5    |

## 2.7. Расчет потребности объектов социального и коммунально-бытового назначения

Таблица 2

| № п/п | Наименование объектов  | Единица измерения                | Минимальны расчётные показатели | Расчётная потребность | Примечани           |
|-------|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 1.    | Дошкольные образовательные учреждения  | Мест на 1 тыс. чел.              | 50                              | 1740:1000 x 50 = 87   | НГПСО 2009.66 п.123 |
| 2.    | Общеобразовательные учреждения   | Учащихся на 1 тыс. чел.          | 110                             | 1740:1000 x 110 = 195 |                     |
| 3.    | Учреждения дополнительного образования для детей                                   | Мест на 1 тыс. чел.              | 22                              | 1740:1000 x 22 = 39   |                     |
| 4.    | Межшкольные учебно-производственные комбинаты                                      | Учащихся на 1 тыс. чел.          | 9                               | 1740:1000 x 9 = 16    |                     |
| 5.    | Общеобразовательные учреждения начального и среднего профессионального образования | Учащихся на 1 тыс. чел.          | 40                              | 1740:1000 x 40 = 71   |                     |
| 6.    | Амбулаторно-поликлинические учреждения   | Посещений в смену на 1 тыс. чел. | 30                              | 1740:1000 x 30 = 53   | НГПСО 2009.66 п.126 |
| 7.    | Больничные учреждения  | Коек на 1 тыс. чел               | 7                               | 1740:1000 x 7 = 12    |                     |
| 8.    | Станции скорой медицинской помощи  | автомобиль на 1 тыс. чел         | 0,1                             | 1740:1000 x 7 = 0,2   |                     |
| 9.    | Аптеки   | объект на 10 тыс. чел            | 1                               | 1                     |                     |

|               |                |              |
|---------------|----------------|--------------|
| Индв.№ подкл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|---------------|----------------|--------------|

|      |        |      |        |       |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|------|--------|-------|------|

**13-14-00-00-ППМ.ПЗ**

Лист

6

| № п/п | Наименование объектов  | Единица измерения                     | Минимальны расчётные показатели | Расчётная потребность   | Примечани           |
|-------|--|---------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------|
| 10.   | Пункты раздачи детского питания  | Кв. м общей площади на 1тыс. чел      | 10                              | 1740:1000 х 10 = 17   |                     |
| 11.   | Предприятия торговли в том числе: продовольственных товаров; непродовольственных товаров | Кв. м. торговой площади на 1тыс. чел. | 100<br>70<br>30                 | 1740:1000 х 100 = 174<br>1740:1000 х70 = 122<br>1740:1000х30 = 52 | НГПСО 2009.66 п.135 |
| 12.   | Предприятия общественного питания (общедоступная сеть)                                   | Посадочных мест на 1тыс. чел.         | 31                              | 1740:1000х31 = 54   |                     |
| 13.   | Бани   | Мест на 1 тыс.чел.                    | 5,0                             | 1740 : 1000 х 5 = 9   | НГПСО 2009.66 п.140 |
| 14.   | Прачечные  | Кг в смену на 1 тыс.чел.              | 10                              | 1740:1000х10 =17  |                     |
| 15.   | Химчистки  | Кг в смену на 1 тыс.чел.              | 4                               | 1740:1000х4=7   |                     |
| 16.   | Клубы  | Мест на 1 тыс.чел                     | 50                              | 1740:1000х50 =89  | НГПСО 2009.66 п.136 |
| 17.   | Детские школы искусств   | Мест на 1 тыс.чел                     | 13                              | 1740:1000х13 =23  |                     |
| 18    | Детские юношеские спортивные школы   | Учащихся на 1 тыс.чел                 | 15                              | 1740:1000х15 =26  | НГПСО 2009.66 п.144 |
| 19.   | Физкультурно-оздоровительные клубы   | Чел. на 1 тыс.чел                     | 10                              | 1740:1000х10 =17  |                     |

|               |                |              |
|---------------|----------------|--------------|
| Индв.№ подкл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|               |                |              |

|      |        |      |        |       |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|
|      |        |      |        |       |      |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |

13-14-00-00-ППМ.ПЗ

Лист

7

| № п/п | Наименование объектов | Единица измерения             | Минимальны расчётные показатели | Расчётная потребность | Примечани |
|-------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------|
| 20.   | Спортивные залы       | Кв. м. площади на 1 тыс. чел. | 100                             | 1740:1000х100=174     |           |

Расчетную потребность в объектах социального и коммунально-бытового назначения необходимо учитывать при комплексном проектировании города.

## 2.8. Обеспечение объектами рекреационного назначения

Для создания благоприятных санитарно - гигиенических условий проживания в проектируемом жилом комплексе предусмотрены детские игровые площадки, спортивные и для отдыха взрослых. Планировка дворовой территории обеспечивает соблюдение санитарных разрывов.

Расчеты необходимой площади дворовых площадок для 1740 жителей приведены в таблице. Расчеты выполнены по НГПСО 1-2009.66 «Нормы градостроительного проектирования Свердловской области».

Таблица 3

| Наименование площадок       | Норматив м <sup>2</sup> /чел | Площадь по расчету, м <sup>2</sup> | Площадь по проекту, м <sup>2</sup> |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Для игр детей            | 0,7                          | 1218                               | 1220                               |
| 2. Для отдыха взрослых      | 0,1                          | 174                                | 180                                |
| 3. Для хозяйственных целей  | 0,30*                        | 261*                               | 300                                |
| 4. Для занятий физкультурой | 2,0**                        | 3480**                             | 2770                               |
| Всего                       |                              | 3393                               | 4470                               |

\*Допускается уменьшение на 50% площади при застройке 9 этажей и выше

\*\*Допускается уменьшение на 50 % при наличии физкультурно-оздоровительных сооружений микрорайона.

Природными объектами рекреации являются Белоярское водохранилище и существующий лесной массив.

|                |
|----------------|
| Взам. инв. №   |
| Подпись и дата |
| Инв. № подл.   |

|      |        |      |        |       |      |                           |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|---------------------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | <b>13-14-00-00-ППМ.ПЗ</b> | Лист |
|      |        |      |        |       |      |                           | 8    |



## 2.10. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 4

| № п/п | Наименование                     | Единица измерения | Количество | Примечание                                |
|-------|----------------------------------|-------------------|------------|---|
| 1.    | Площадь проектируемой территории | м <sup>2</sup>    | 34817,00   |   |
| 2.    | Коэффициент застройки            | %                 | 0,22       | СП 42..13330.2011<br>Приложение Г         |
| 3.    | Коэффициент плотности застройки  | %                 | 1,5        | СП 42..13330.2011<br>Приложение Г         |
| 4.    | Численность населения            | чел.              | 1740       |   |
| 5.    | Плотность населения              | чел/га            | 522        |   |
| 6.    | Общая площадь жилых домов        | м <sup>2</sup>    | 50473      |   |
| 7.    | Средняя этажность застройки      | эт                | 9 и 10     |   |
| 8.    | Площадь застройки                | м <sup>2</sup>    | 7664       |   |
| 9.    | Площадь твердых покрытий         | м <sup>2</sup>    | 14800      | Проезды, автостоянки и тротуары           |
| 10.   | Площадь озеленения               | м <sup>2</sup>    | 7883       | 6,2 м <sup>2</sup> /чел с учетом площадок |

|               |                |              |
|---------------|----------------|--------------|
| Инва.№ подкл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|---------------|----------------|--------------|

|      |        |      |        |       |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|------|--------|-------|------|

**13-14-00-00-ППМ.ПЗ**

Лист

10





### Глава 3: Проект межевания территории

В составе проекта планировки выполнен проект межевания территории. Проектом межевания выделены участки, соответствующие отдельно стоящим жилым домам. Границы межевания приняты по принятой в г.Заречный схеме:

- участки для размещения домов;
- участки под дворовое благоустройство.

Участки под благоустройства после окончания строительства передаются в муниципальную собственность.

Площади участков для жилых домов составляют от 2952м<sup>2</sup> до 4969 м<sup>2</sup>, площади участков под благоустройство от 1790 м<sup>2</sup> до 5758м<sup>2</sup>. Участки позволяют разместить необходимые элементы благоустройства, предусмотренные нормативными документами.

#### 3.1. Основные показатели проекта межевания

Таблица 6

| № п/п | Наименование                            | Единица измерения | Количество | Примечание     |
|-------|---|-------------------|------------|----------------|
| 1.    | Участок многоквартирного жилого дома    | м <sup>2</sup>    | 4969       | 4 секции 10 эт |
| 1.1   | Участок под благоустройство жилого дома | м <sup>2</sup>    | 5632       |                |
| 2.    | Участок многоквартирного жилого дома    | м <sup>2</sup>    | 2952       | 3 секции 9 эт  |
| 2.1   | Участок под благоустройство жилого дома | м <sup>2</sup>    | 1790       |                |
| 3.    | Участок многоквартирного жилого дома    | м <sup>2</sup>    | 3965       | 3 секции 9 эт  |
| 3.1   | Участок под благоустройство жилого дома | м <sup>2</sup>    | 5377       |                |
| 4.    | Участок многоквартирного жилого дома    | м <sup>2</sup>    | 4374       | 3 секции 9 эт  |
| 4.1   | Участок под благоустройство жилого дома | м <sup>2</sup>    | 5758       |                |

|               |                |              |
|---------------|----------------|--------------|
| Индв.№ подкл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
|---------------|----------------|--------------|

|      |        |      |        |       |      |                           |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|---------------------------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | <b>13-14-00-00-ППМ.ПЗ</b> | Лист |
|      |        |      |        |       |      |                           | 13   |