



# 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	

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.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	13-14-00-00-ППМ.ПЗ			



## 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	

Инва.№ 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 70 30	1740:1000 х 100 = 174 1740:1000 х70 = 122 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 Приложение Г
3.	Коэффициент плотности застройки	%	1,5	СП 42..13330.2011 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



## 2.13. Инженерно-техническое обеспечение

Проектом предусматривается обеспечение жилой застройки полным комплексом централизованного инженерно-технического обеспечения. Для этого планируются прокладка сетей водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения и связи.

В основном прокладка сетей планируется подземным способом, в коридорах, выделенных в границах участка.

Подключение внеплощадочных сетей предусмотрено по техническим условиям соответствующих служб.

## 2.14. Теплоэнергетические показатели жилых домов

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечание
1.	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /сут	338	
2.	Наружное пожаротушение	л/сек	15	
3.	Канализация	м <sup>3</sup> /сут	338	
4.	Теплоснабжение	Гкал/час	3,69	
5.	Электроснабжение	кВт	1150	

## 2.15. Размещение объектов производственного, коммунально-бытового назначения

В проекте не предусмотрено размещение объектов производственного, коммунально-бытового назначения.

На отведенной территории запроектированы блочные модульные трансформаторные подстанции.

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

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

13-14-00-00-ППМ.ПЗ

Лист

12

### 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	

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

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