



Российская федерация

Общество с ограниченной ответственностью

"ЭНЕРГОСТАЛЬПРОЕКТ - СТРОЙ"

Свидетельство №0240.00-2012-7424022402-П-144

Проектная документация

Проект изменений в проект планировки и застройки
индивидуальных домов
в южной части г.Еманжелинска

Шифр: 017-47

Заказчик

Р.Н. Михайлова

Главный инженер проекта

Н.С. Резников

2017г.

Содержание

1. Введение	2
2. Общие данные	3
3. Местоположение и современная характеристика планируемой территории	3
4. Планировочная организация территории	3
5. Жилищное строительство	4
6. Организация движения транспорта и пешеходов	4
7. Инженерная подготовка территории	4
8. Решения по межеванию территории	4
9. Расчётные показатели плотности застройки территории	5

Подп. и дата		Взам. инв. №		Инв. № дубл.		Подп. и дата		017-47 ПЗ				
Инв. № подл.	Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Проект изменений в проект планировки и застройки индивидуальных домов в южной части г. Еманжелинска			Лит	Лист	Листов	
Разраб.		Вычужанин			09.17						1	5
Проверил												
ГИП		Резников			09.17				ООО "Энергостальпроект- строй"			

1. Введение

Проект разработан ООО «Энергостальпроект-строй» в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29 октября 2004 года № 191-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ № 246 – ФЗ;
- Водным Кодексом РФ № 246 – ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ № 242 – ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СНиП и СанПиН в области градостроительства.

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- Региональными нормативами градостроительного проектирования Челябинской области;

- действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Площадь участка в границах проектирования 8,97 Га. Границы проектирования приняты согласно чертежу, согласованному с Заказчиком.

Проект выполнен на топографической съемке М 1:1000 проектируемой территории, соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленной Заказчиком.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	

2. Общие данные

Проект планировки территории разработан по заказу Индивидуального предпринимателя Михайловой Р.Н. на основании Постановления администрации Еманжелинского городского поселения от 07.07.2016 г. №216 "О внесении изменений в проект планировки и застройки индивидуальных жилых домов в южной части города Еманжелинска".

Проект выполнен в соответствии с документами территориального планирования и правилами землепользования и застройки, требованиями технического и градостроительного регламентов.

В соответствии с генеральным планом г. Еманжелинска, разработанным институтом «Челябинскгражданпроект» в 2007 году, данная территория находится в зоне малоэтажной застройки.

Документация по планировке территории содержит текстовую часть (настоящую пояснительную записку) и графическую часть.

Графическая часть включает:

- 1) Опорный план
- 2) Генеральный план
- 3) Разбивочный план
- 4) План организации рельефа
- 5) План земляных масс
- 6) План дорог, проездов и тротуаров
- 7) Сводный план инженерных сетей.

3. Мероприятия и современная характеристика планируемой территории

Планируемая территория расположена в южной части города Еманжелинска между улицами Тракторной, переулкам Сиреневым, переулкам Садовым, улицей Мичурина, улицей Сельской в зоне существующей и проектируемой малоэтажной застройки и является частью территории жилого квартала. На территории квартала находятся одно-двухэтажные жилые дома, приусадебные участки.

Территория всего квартала – 8,97 га.

Границами территории служат условные границы землепользований.

На планируемой территории расположены тридцать два индивидуальных жилых дома и нежилое здание - магазин.

4. Планировочная организация территории

Планируемая территория характеризуется уже сформировавшейся планировочной структурой. Главной особенностью планировочной структуры данной части квартала является близость зоны малоэтажной усадебной застройки вдоль переулка Сиреневого и улицы Тракторной.

Настоящим проектом определены следующие параметры разрешенного строительства: допустимая этажность – 1-2 этажа;

средняя площадь индивидуального жилого дома – 150 кв.м.;

торговая площадь нежилого здания - 400 кв.м.;

плотность населения - 23 чел/Га;

коэффициент застройки – 0,5 (не более).

Состав и назначение отдельных помещений определяются на стадии разработки проектной документации на объект с учетом требований регламента правил землепользования и застройки.

Име. № подл.	Подп. и дата	Име. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	017-47 ПЗ	Лист
											3

5. Жилищное строительство

На планируемой территории предусмотрено тридцать два индивидуальных жилых дома. Расчетная численность населения - 200 человек, при норме на один жилой дом - 5 человек.

6. Организация движения транспорта и пешеходов.

Переулок Осенний, пересекающий квартал от улицы Тракторной до переулка Садового и улица Сельская служат основными коммуникационными элементами, обеспечивающими транспортные и пешеходные связи между объектами, расположенными на планируемой территории.

Каждый жилой дом имеет отдельный подъезд с прилегающих улиц.

Магазин имеет отдельный подъезд с улицы Тракторной и переулка Сиреневого.

Движение пешеходов осуществляется по совмещенной пешеходно-транспортной схеме без выделения пешеходных зон – предусматривается тротуар вдоль проезжей части с одной стороны.

С северо-западной и юго-восточной стороны от магазина предусмотрены автомобильные стоянки.

Количество мест и площадь автостоянок необходимо принять по расчету при проектировании объекта. Вокруг здания предусмотрен пожарный проезд, вдоль которого также возможно размещение парковочных мест.

7. Инженерная подготовка территории.

Ввиду сложившейся ситуации на территории квартала как и города в целом существует ряд факторов, осложняющих застройку и благоустройство территории. Основные из них – плоский рельеф, наличие бессточных впадин, высокий уровень грунтовых вод.

В настоящее время поверхностный водоотвод не организован.

Для полноценного выхода из сложившейся ситуации необходимо осуществить целый комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории, предусмотренный генеральным планом г. Еманжелинска: вертикальная планировка и организация поверхностного стока путем создания развитой сети дождевой канализации, понижение уровня грунтовых вод, мелиоративные мероприятия и т.д.

На ближайшую же перспективу целесообразно ограничиться созданием поперечных профилей прилегающих улиц, внутриквартальных проездов, поддержанием в нормальном состоянии дорожных покрытий, газонов, кюветов и канав.

Предполагается максимальное сохранение существующего рельефа.

8. Решения по межеванию территории.

Проект межевания территории разработан в пределах границ проекта планировки в целях установления границ застроенных земельных участков и участков, подлежащих застройке.

Проект разработан с использованием сведений о земельных участках, сформированных и прошедших государственную кадастровый учет. Сведения предоставлены Заказчиком. На плане межевания территории отображены границы участков существующих и проектируемых объектов. Границами участков служат красные линии квартала, проектируемые тротуары, линии регулирования застройки, существующие границы объектов, имеющих закрепленную территорию, а также линии, условно разделяющие соседние объекты (жи-

Ине. № дубл.	Ине. № дубл.	Ине. № дубл.	Ине. № дубл.	Ине. № дубл.
Взам. инв. №	Взам. инв. №	Взам. инв. №	Взам. инв. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата	Подп. и дата	Подп. и дата	Подп. и дата
Ине. № подл.	Ине. № подл.	Ине. № подл.	Ине. № подл.	Ине. № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

017-47 ПЗ

Лист

4

лые дома).

Строительство нового квартала не оказывает негативного влияния на окружающую среду и существующие объекты и позволяет более качественно решать задачу комплексного освоения территории.

9. Расчётные показатели плотности застройки планируемой территории.

Количество проектируемых индивидуальных домов - 32,

Количество проектируемых нежилых зданий - 1,

Население (5чел/ж/дом) - 200 чел.,

Плотность населения - 23 чел/га

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	

