

Градостроительная документация разработана в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, документами территориального планирования, градостроительного зонирования, планировке территории городского округа города Рыбинска, кадастровыми документами об использовании земельных участков, заданием на проектирование, с учетом фактического землепользования земельных участков, действующих градостроительных нормативов и правил.

Главный инженер проекта

Белая Н. Е.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4-12 ПП	Стадия	Лист	Листов
Утвердил						Иванова	ООО «МЕГАТЕХСТРОЙ»		

Состав градостроительной документации

1. Пояснительная записка

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
Архитектурно-планировочная организация	6
Красные линии и линии регулирования застройки	6
2. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ	6
Население	6
Жилищное строительство	7
3. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	7
4. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ.....	7
Водоснабжение	7
Канализация, санитарная очистка территории	7
Электроснабжение, средства связи	8
Газоснабжение	9
5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	9

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2. Графические материалы

Эскиз застройки, план красных линий,
схема организации улично-дорожной сети (Основной чертеж) М 1:1000
Схема инженерных сетей М 1:1000

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

4-12 ПП

Лист

3

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки градостроительной документации является постановление Администрации городского округа города Рыбинска № 2745 от 11.07.2012 г. «О подготовке проекта планировки территории в районе Песочного переулка».

Проект планировки выполнен по заказу Департамента архитектуры и градостроительства города Рыбинска в соответствии с заданием (Приложение к Муниципальному контракту №4 от 20.08.12г на подготовку проекта планировки территории в районе Песочного переулка).

Основной задачей проекта планировки является определение функционального назначения территории с организацией архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения, определение красных линий и линий регулирования застройки.

В составе настоящего проекта планировки выполнен проект межевания указанной территории.

При определении границ земельных участков использовались:

- материалы планшетов М 1:500;
- сведения об объектах недвижимости, учтенных в Государственном кадастре недвижимости, предоставленных Росреестром.

Предпроектные предложения (I этап контракта) рассмотрены и утверждены на совещании в Департаменте градостроительства и архитектуры города Рыбинска.

Проект планировки выполнен на топографическом материале, предоставленном Департаментом архитектуры и градостроительства города Рыбинска в электронном виде в программе AutoCAD.

При разработке проекта планировке использован опыт проектирования территорий городов и районов в отечественной практике.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

АВТОРСКИЙ СОСТАВ:

ГИП	Белая Н.Е.
Архитектурно-планировочные решения	Белая Н.Е.
Экономист	Белая Н.Е.
Инженер по транспорту	Белая Н.Е.
Инженер по ВК, ОВ и санитарной очистке	Колобкова Ю.С.
Инженер по энергоснабжению и средствам связи	Корсаков А.А.
Инженер по вертикальной планировке	Белая Н.Е.
Инженер по природным условиям	Белая Н.Е.
Охрана окружающей среды	Белая Н.Е.
Инженер ГО и ЧС	Кротких В.Н.
Геодезисты	Красильников В.С.
	Березин С.И.
Инженер ГИС	Гауш. И.В.

За существенный вклад в работу авторский коллектив выражает благодарность:

- Директору департамента архитектуры и градостроительства города Рыбинска Тихоновой Л.В.;
- Заместителю директора департамента архитектуры и градостроительства Блиновой Е.Л.;
- Начальник отдела по развитию городских территорий Департамента архитектуры и градостроительства Березиной Е.Р.;
- Начальнику отдела учета земель Департамента по управлению земельными ресурсами Романовой В.И.;
- другим специалистам Администрации города Рыбинска.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

1. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Архитектурно-планировочная организация

Проект планировки жилого района разработан в соответствии с заданием на проектирование и согласованными предпроектными предложениями проекта планировки территории в районе Песочного переулка.

Территория Песочного переулка расположена в Заволжье-1, на левом берегу реки Волги недалеко от устья реки Шексны.

Архитектурно-планировочное решение базируется на основе исторически сложившейся в районе Заволжье-1 структуры застройки. Рядом с территорией Песочного переулка расположены регулярные кварталы усадебной застройки, сформировавшиеся в результате переселения жителей города Мологи, затопленного при строительстве водохранилища.

Общее функциональное использование территории проекта планировки – земельные участки для предоставления физическим и юридическим лицам под индивидуальное жилищное строительство.

На территории проектируемого района нет зон охраны объектов историко-культурного наследия, охраняемого ландшафта, заповедных территорий. Песочный переулок не попадает в охранную зону рек.

Размеры спроектированных участков, в основном, от 8 до 12 соток. Есть участки более 12 соток. По ним планируется провести аукцион.

Площадь территории Песочного переулка в границах проектирования 5,4 га.

Проектная улично-дорожная сеть представлена проездом вдоль улицы Заречной с выездами на улицу Коллективизации.

Красные линии и линии регулирования застройки

Чертеж красных линий выполнен в составе Основного чертежа в соответствии с архитектурно-планировочным решением проекта планировки.

Линии застройки в соответствии с СП 42.13330.2011 и Постановлением Правительства Ярославской области от 13.02.2008 № 33-а спроектированы с отступом от красных линий со стороны проездов и ул. Заречной – 5 метров. Расстояние от заборов до стен жилых домов следует соблюдать 3 метра.

Красные линии обязательны для соблюдения в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории.

2. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Главными задачами социально-экономического развития территории Песочного переулка является обеспечение устойчивого повышения уровня и качества жизни населения.

Население

Расчет численности населения выполнен на основе перспективных параметров застройки и норм жилищной обеспеченности на 2020 год. Данные приведены в ТЭП настоящего проекта.

На перспективу строительства средний размер семьи принят 4 человека, плотность населения – 25 чел/га.

Население на территории, проектируемой под индивидуальное жилищное строительство, порядка 40 человек.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-12 ПП	Лист 6

Жилищное строительство

На проектируемой территории предусмотрены 12 вновь образуемых участков, площадью от 8 до 15 соток.

Проектируемая территория имеет небольшие размеры. Объекты социального обеспечения на проектируемой территории не предусмотрены.

Часть участков предлагается к расширению или переопределению границ на выгодных для собственников условиях:

- участок, определенный как перспективный по адресу Коллективизации, 40 площадью 666,14 м² реформировать с увеличением площади до 723,4 м².
- участок по ул. Коллективизации, 32 предлагается к расширению с увеличением площади от 15,97 до 16,64 соток.
- участок по ул. Коллективизации, 30 предлагается к межеванию по настоящему проекту планировки с увеличением площади от 17,45 до 18,60 соток.
- участок по ул. Коллективизации, 28 предлагается к расширению и реформированию с увеличением площади от 21,99 до 22,23 соток;
- участок по Песочному пер., 9 предлагается к расширению с увеличением площади от 13,30 до 14,17 соток;
- участок ул. Заречная, 8 площадью 17,55 соток предлагается увеличить до 21,35 соток.

В процессе межевания участков границы могут уточняться и корректироваться.

3. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая улица Заречная – улица в жилой застройке. Она предназначена для движения частных легковых автомобилей. Стоянки легковых автомобилей предусмотрены, в основном, на приусадебных участках. Ширина улицы в красных линиях 20 метров. Проезды между кварталами шириной 10, 15, метров.

Решения проекта планировки Песочного переулка в части улично-дорожного обеспечения обусловлены:

- улучшением систем транспортного и культурно-бытового обслуживания;
- улучшением санитарно-гигиенического состояния территории, её озеленения и благоустройства;
- тенденцией самовольного строительства гражданами строений за счет уменьшения улицы.

Чертеж улично-дорожной сети совмещен с Основным чертежом

4. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Водоснабжение

В качестве источника водоснабжения проектируемой территории в районе и Песочного переулка и ул. Заречная является существующая городская водопроводная сеть проходящая по ул. Коммунальная, ул. Чегская. Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, по химическим и бактериологическим показателям должно соответствовать требованиям ГОСТ 2874-82 и СанПиН 2.1.4.1074-01.

Канализация, санитарная очистка территории

В проекте рассматривается возможность установки автономных локальных очистных сооружений индивидуально для каждого участка.

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

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Работы по устройству автономной системы водоснабжения проводятся в строго индивидуальном порядке.

Проектом предусмотрен сбор дождевых и талых вод, с поверхности проектируемой территории в районе Песочного переулка и ул. Заречная.

Поверхностный сток отводится с территории водосбора площадью 5,4 га. Поверхность водосбора грунт без дорожных покрытий.

Отведение дождевых и талых вод осуществляется вертикальной планировкой в дождеприемные каналы.

Для сокращения объема талых вод в зимний период предусматривается организованная уборка и вывоз снега с депонированием на «сухих» снегосвалках, либо его сброс в снеготопильные камеры с последующим отводом талых вод в канализационную сеть.

Расстояние до ближайших водных объектов более 500 м.

Электроснабжение, средства связи

Современное состояние

В данный момент на проектируемой территории в районе Песочного переулка электроснабжение отсутствует.

В границах земельных участков располагаются объекты электросетевого хозяйства принадлежащие Рыбинским электрическим сетям. А именно: две линии ВЛ-10кВ вдоль которых устанавливается охранная зона в виде участка земли, ограниченного параллельными прямыми, отстоящими от проекции крайних проводов на поверхность земли и на 10 м с каждой стороны; и линии наружного освещения ВЛ-0,4кВ подлежащие переносу.

Проектные решения

Электроснабжения коттеджного поселка по ул.Заречная и Песочный переулок предполагается выполнить от двух трансформаторных подстанций 6/0,4кВ ТП-1 и ТП-2. Месторасположение подстанций указано в проекте планировки. От ТП-1 предполагается запитать 63 участка для проектируемого коттеджного поселка, от ТП-2 - 21 участок. Подключение потребителей выполнить по средствам силовых кабельных линий прокладываемых в земле в траншее на глубине 0,7м от окончательно спланированной территории.

Установленная мощность одного коттеджа с газовой плитой площадью 150 кв.м принята в соответствии с РД34.20.185-94 - 35,7кВт, расчетная мощность на шина трансформаторных подстанций посчитана по удельным электрическим нагрузкам в соотв. с табл.2.1.1 и учитывает так же нагрузку на наружное освещение территории.

Наименование	Кол-во участков, ед.	Средняя жилая площадь дома, м2	Удельная электрическая нагрузка по РД 34.20.185-94, кВт	Наружное освещение, кВт	Расчетная электрическая нагрузка на шинах ТП, кВт
ТП-2	25	150,00	3,200	8	88,0
ТП-1	63	150,00	2,090	12	143,7

Мощность трансформаторных подстанций предварительно принимается 160 кВА, для ТП-2 и 250 кВА для ТП-1, с учетом загрузки трансформаторов в нормальном и аварийном режимах, а так же с учетом будущего развития электрических сетей. Трансформаторные подстанции рекомендуется принять мачтового типа марки МТП.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-12 ПП	Лист
							8

Сети связи

Радиофикация данной территории будет разрабатываться на последующих стадиях проектной документации. Разделом ГОиЧС предусматривается размещение на проектируемой территории нескольких точек системы оповещения чрезвычайных ситуаций.

Газоснабжение

В настоящее время газоснабжение проектируемой территории «Заречная-Песочный» отсутствует.

ОАО «Рыбинскгазсервис» определена ближайшая точка подключения - газопровод среднего давления, проложенного по улице Большая Вонговская.

Схема подключения - в проекте «Заречная-Песочный»

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Наименование показателя	Площадь, га
	Территория проектирования, всего, в том числе:	5,4
1	Территория участков под ИЖС:	1,33
2	Территория на перспективное освоение под ИЖС	0,48
3	Территория проходов и проездов, из них:	1,3
4	Население	40 человек

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Список используемых нормативных документов

1. Градостроительный кодекс РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
4. СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»
5. СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»
6. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
7. Генеральный план городского округа г. Рыбинск
8. Правила землепользования и застройки г. Рыбинска
9. Решение Рыбинского совета депутатов от 23 мая 2002 года «О предельных размерах участков, предоставляемых в собственность гражданам».

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-12 ПП

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подпись	Дата
	Измененных	Заменинных	Новых	Аннулированных				

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата