

Общество с ограниченной ответственностью
«Эй-Пи-Центр»

Проект планировки, межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером: 38:06:140203:360, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, расположенный в районе населенных пунктов Пивовариха, Новолисиха, Бурдаковка, земельный участок № 1

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

09-2013-ПЗУ

Том 1

2013

Общество с ограниченной ответственностью
«Эй-Пи-Центр»

Проект планировки, межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером: 38:06:140203:360, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, расположенный в районе населенных пунктов Пивовариха, Новолисиха, Бурдаковка, земельный участок № 1

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1. Основная часть.

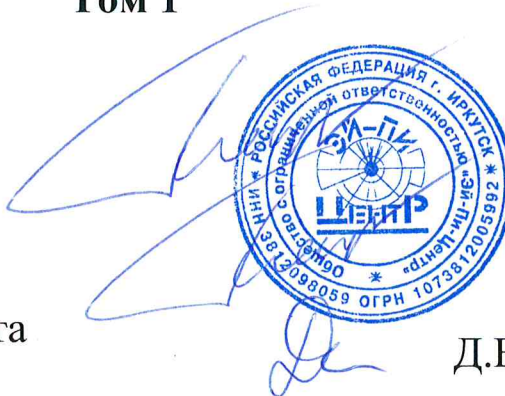
09-2013-ПЗУ

Том 1

Генеральный директор

Главный инженер проекта

Главный архитектор проекта



А.Б. Гладков

А.Б.Гладков

Д.В.Дресвянкин

2013

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
09-2013-ПЗ.С	Содержание тома	2
09-2013-СП	Состав проекта	3
09-2013-ПЗ	Текстовая часть	4-14
09-2013-ПЗУ	Графическая часть	15-19

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

						09-2013-ПЗ.С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				
Разработал		Гладков				Проект планировки зем.уч. по адресу Ирк.обл, Ирк.р-н, расп.в р-не насел.пунктов Пивовариха, Новолисиха, Бурдаковка, уч.№1 Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гладков					ПД	2	
ГАП		Дресвянкин					ООО "Эй-Пи-Центр"		
Н.контроль		Гладков							

Состав проекта

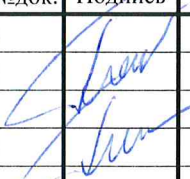
Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	09-2013-ПЗУ	Том 1. Проект планировки территории земельного участка. Основная часть.	
2	09-2013-ПЗУ	Том 2. Проект планировки территории земельного участка. Материалы по обоснованию проекта.	
3	09-2013-ПЗУ	Том 3. Проект межевания территории земельного участка.	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						09-2013-СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки зем.уч. по адресу Ирк.обл, Ирк.р-н, расп.в р-не насел.пунктов Пивовариха, Новолисиha, Бурдаковка, уч.№1 Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Гладков					ПД	3	
ГИП		Гладков					ООО "Эй-Пи-Центр"		
Н.контроль		Гладков							

Введение.

Настоящий проект разработан на основании:

- постановления №33 от 15.05.2013 главы Дзержинского муниципального образования;
- приложения № 1 к постановлению №33 от 15.05.2013 главы Дзержинского муниципального образования «Техническое задание на разработку проекта планировки»;
- задания на проектирование, выданное ООО «Гранд-строй» (приложение к договору проектирования);
- правил землепользования и застройки Дзержинского муниципального образования (разработаны в 2012 г. ООО «С-Кволити»);
- договора аренды земельного участка на комплексное освоение в целях жилищного строительства от 15 апреля 2013 года № ДЗ-39 между ООО «Гранд-строй» и Федеральным фондом РЖС;
- сводов правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования устройству содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях».

В задачу проекта планировки входит анализ существующего состояния территории и определение основных направлений и параметров планируемого развития элементов планировочной структуры (вопросы землепользования, обеспеченность объектами социально-культурного обслуживания, состояние зеленого фонда района, обеспеченность объектами и сетями инженерной и транспортной инфраструктуры, а также планировочные ограничения природного и техногенного характера).

Проект планировки разрабатывается на расчетный срок до 2017 г.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						09-2013-ПЗУ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			

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

-Предприятия повседневной торговли, м² торг. площ. на 1000 чел:

-продовольственные магазины

-Общая площадь-344 м²

-Размер участка- 0,3 га

-Непродовольственные магазины

-Общая площадь-172,50 м²

-Размер участка- 0,3 га

-Предприятия бытового обслуживания, раб. мест на 1000 чел.:

-Рабочих мест-5мест

-Размер участка-0,15 га

Отделение связи, объект

-Количество объектов -1

-Размер участка-0,15 га

-Отделение сбербанка, м² общ. площ. на 1000 чел.:

-Общая площадь-86 м²

-Размер участка-0,15 га

Опорный пункт охраны порядка, объект

-Количество объектов -1

Центр административного самоуправления, объект

-Количество объектов -1

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

09-2013-ПЗУ

Лист

1.3. Перечень объектов капитального строительства и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, принятых в проекте на основании расчетов.

Таблица 1.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

№ п/п	Площадь, га	Состав зоны		
		Размещаемые объекты	Ед. измерения	Показатели
1	19,64	Многоквартирные дома	кв.м.	64680
2	2,46	Общественный центр, в составе:		
		Магазины	м ² торговой площади	516,5
		Аптечный киоск	м ² общей площади	21,56
		Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	5
		Спортивно-досуговый комплекс	м ² общей площади	646
		Пункт охраны порядка	объект	1
		Отделение сбербанка	м ² общей площади	86
		Администрация	объект	1
		Отделение связи	объект	1
		Общеобразовательные и дошкольные учебные заведения, в составе:		

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

09-2013-ПЗУ

Лист

Изм. Кол.уч Лист №док. Подпись Дата

3	0,84	Детский сад	место	220
	1,33	Общеобразовательная школа	место	550
4	1,00	Рекреационно-ландшафтные территории (территории общего пользования, предназначенные для активного отдыха и занятия спортом, благоустройство)		
5	0,34	Инженерные коммуникации:		
		КНС, ЛНС	м ² общей площади	48
		Трансформаторная подстанция (8 зд.)	м ² общей площади	576
6	5,79	Объекты транспорта и инженерной инфраструктуры		

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№доку.	Подпись	Дата

09-2013-ПЗУ

Лист

1.4. Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 2

Показатели	Единица измерения	Современное состояние 2013 г.	Расчетный срок 2017г.
1 Территория			
1.1 Площадь проектируемой территории - всего	га м ² /чел.	31,4 -	31,4 145,6
в т. ч. территории жилых зон	га м ² /чел.	- -	19,64 91,07
объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме объектов микрорайонного значения)	га м ² /чел.	- -	2,46 11,4
общеобразовательных и дошкольных учебных заведений	га м ² /чел.	- -	2,17 10,06
рекреационно-ландшафтные территории (территории общего пользования, предназначенные для активного отдыха и занятия спортом, благоустройство)	Га м ² /чел.		1,00 4,64
зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га м ² /чел.	- -	5,79 26,81
ИНЫХ ЗОН	га м ² /чел.	- -	0,34 1,58

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

1.2 Из общей площади проектируемого района селитебные территории общего пользования - всего	га м ² /чел.	- -	31,06 144,06
из них озелененные территории общего пользования	га м ² /чел.	- -	1,00 4,64
улицы, дороги, проезды,	га м ² /чел.	- -	5,93 27,5
1.3 Плотность жилой застройки	тыс. м ² общей площади /га	-	2,06
2 Население			
2.1 Численность населения	тыс. чел.	-	2,156
2.2 Плотность населения в границах проекта	чел./га	-	68,66
2.3 Плотность населения в границах жилой застройки	чел./га	-	109,78
3 Жилищный фонд			
3.1 Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади	-	64,7
4 Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
Детские дошкольные учреждения – всего	место	-	220
на 1000 чел		-	102
Общеобразовательные школы – всего	место	-	550
на 1000 чел		-	255

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

Аптеки	м ² общей площади	-	21,56
Предприятия розничной торговли – всего	м ² торговой площади	-	516,5
на 1000 чел		-	240
Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	-	5
на 1000 чел		-	2,1
Спортивно-досуговый комплекс	м ² общей площади	-	646
на 1000 чел		-	300
Отделения банков	м ² общей площади	-	86
Отделение связи	объект		1
Пункт охраны правопорядка	объект	-	1
Администрация	объект	-	1
5 Транспортная инфраструктура			
5.1 Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	-	3,2

1.5. Развития системы транспортного обслуживания.

Проектом предусматривается формирование системы главных и основных улиц в жилой застройке. Общая протяженность улиц и дорог в пределах границ участка проектирования на расчетный срок должна составить 3.2 км.

Проектная плотность улично-дорожной сети — 9,95 км/км².
 Ширина красных линий принята для всех жилых улиц 15 - 25м.
 Поперечный профиль улиц включает в себя: проезжую часть (7м),

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата

09-2013-ПЗУ

Лист

тротуары (1,0 - 3,0 м), зеленые насаждения, систему уличного освещения, велосипедные дорожки, коридоры для коммуникаций. Хранение личного автотранспорта предполагается на специально отведенной территории участков, занятых под транспортную и инженерную инфраструктуру и дворовых территориях.

1.6. Развитие системы инженерно-технического обеспечения.

1.6.1. Водоснабжение

Норма водопотребления принята согласно степени благоустройства проектируемого жилого фонда в соответствии с требованиями СНиП 2. 04. 02-84* и составляет 250 л/сут. на человека.

Общая потребность всех объектов – 573,3 куб.м/сут.

Водоснабжение объекта возможно осуществлять двумя вариантами: от скважин на территории п. Дзержинск и от водопровода городских сетей.

Диаметры сети водопровода, расположение пожарных гидрантов разрабатываются на стадии РД.

Для подключения к сетям необходимо получить технические условия и, согласно их, разработать рабочий проект.

1.6.2. Канализация

Отвод сточных вод предусматривается в внутримплощадочную самотечную хозяйственно-бытовую сеть канализации. Самотечные сточные хозяйственно-бытовые стоки поступают в проектируемую модульную КНС и далее на канализационные очистные сооружения г.Иркутска или в проектируемые модульные очистные «Евробийон-Биоматрикс» на территории п.Дзержинск через напорную сеть от КНС. Точка подключения будет уточняться при получении технических условий и выполнении проекта.

Проектом предусматривается:

- прокладка самотечной хозяйственно-бытовой сети канализации протяженностью 3,8 км.
- прокладка напорного трубопровода, протяженностью не менее 1,0 км;
- строительство канализационной насосной станции - 6х3.

Документация для выполнения сетей разрабатывается на стадии рабочей документации.

1.6.3. Ливневая канализация

Согласовано:							09-2013-ПЗУ	Лист
Взам. инв. №							Изм.	Кол.уч
Подпись и дата							Лист	№ док.
Инв. № подл.							Подпись	Дата

Проектом предусматривается сбор и отведение дождевых и талых вод с проездов и других территорий площадки застройки, по рельефу в дождеприемные колодцы с подключением последних через систему трубопроводов ливневой канализации к модульной КНС и далее отвод по напорной линии в очистные сооружения. Точка подключения будет уточняться при получении технических условий и выполнении проекта.

1.6.4. Теплоснабжение

Источником теплоснабжения (отопление, гвс) проектом предусматривается котельная, расположенная в п. Дзержинск, общая тепловая нагрузка 8,43 Гкал/час.

Схемой инженерных коммуникаций предусмотрено строительство тепловой сети по территории земельного участка, для чего в ширине главной улицы выделен коридор. Подключение тепловой сети предполагается от реконструируемой котельной в поселке Дзержинск.

Реконструкция котельной будет выполняться с установкой котлов типа Гефест-3,5-95ТЛПХ. Количество котлов необходимо рассчитать с учетом всех предполагаемых нагрузок поселка Дзержинск.

Точка подключения будет уточняться при получении технических условий и выполнении проекта.

1.6.5. Электроснабжение

Для электроснабжения объектов недвижимости проектом предусматривается строительство 8 трансформаторных подстанций различной мощности (0,6 – 1,0 МВт). Строительство внутриплощадочных сетей 0,4-10 кВ в кабельном исполнении, состав и протяженность которых определяется на стадии РД. Подключение трансформаторных подстанций планируется от строящейся ПС 35/10 кВ Дзержинск. Общая расчетная нагрузка составит 4,9 МВт.

Точка подключения будет уточняться при получении технических условий и выполнении проекта.

1.6.6. Мероприятия по санитарной очистке территории

Согласовано:							09-2013-ПЗУ	Лист
Взам. инв. №							Изм.	Кол.уч
Подпись и дата							Лист	№ док.
Инв. № подл.							Подпись	Дата

Объём ТБО, в границах разработки проекта ориентировочно составит 3,115 тыс. м³ /год на расчётный срок.

Проектом предусматриваются мероприятия по сбору и удалению бытовых отходов традиционными методами.

Рекомендуется применение системы несменяемых сборников (контейнеров), позволяющей наиболее полно использовать мусоровозный транспорт.

1.7. Технические показатели по потребным ресурсам для проектируемой застройки.

В таблице 3 приведены основные потребности в ресурсах проектируемой застройки.

Таблица 3

1 Инженерное оборудование и благоустройство территории			
1.1 Водопотребление - всего	тыс. м ³ /сутки	-	0,586
1.2 Водоотведение - всего	то же	-	0,586
1.3 Электропотребление	МВт-ч/год	-	4,9
1.4 Количество твердых бытовых отходов	тыс. м ³ /год	-	3,12

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

09-2013-ПЗУ

Лист

Изм. Кол.уч Лист №док. Подпись Дата