

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ

ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПРИЛОЖЕНИЕ: 1. ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ЭСКИЗНОГО
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ с. ТЕПЛОВО

2. РАСПОРЯЖЕНИЕ №36 –р ОТ 16.03.2010г.
АДМИНИСТРАЦИИ КУЛЕБАКСКОГО РАЙОНА

* * * * *

1.ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Эскизный проект застройки территории в с.Теплово Кулебакского района разработан на основании:

- распоряжения администрации Кулебакского района Нижегородской области №36-р от 16 марта 2010г.
- задания на разработку эскизного проекта планировки территории в с.Теплово Кулебакского района, выданного отделом архитектуры и организации строительства Кулебакского района
- материалов стереотопографической съемки 1984г. на бумажном носителе в масштабе 1:2000
- ортофотоплана в электронном виде
- генерального плана с.Теплово, правила землепользования и застройки с.Теплово, разработанного ООО «Профессионал Строй-Проект»
- обмерных материалов по участку застройки, выполненных ООО «ПО Перспектива».

2.СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

А) Характеристика земельного участка

Участок,отведенный под застройку жилых домов коттеджного типа, расположен в южной части села Теплово и ограничен с юга объездной дорогой Владимир-Муром-Арзамас; с севера-жилой застройкой, с востока бывшей промзоной. На середине участка расположена недействующая котельная; комплектная трансформаторная подстанция.

По участку проходят воздушные линии ЛЭП,сети водопровода и канализации, газопровода. На территории имеются три индивидуальных участка со строящимися жилыми домами. Территория использовалась под огородничество. Площадь участка 10га.

Рельеф спокойный,с уклоном на северо-восток.

Б) Планировочная организация земельного участка разработана согласно задания по нормам СНиП 2Ю07Ю01-99*; СП 30-102-99; схемы градостроительного зонирования с.Теплово,выданного заказчиком

Д) Генплан, благоустройство, вертикальная планировка.

Генеральный план застройки жилых домов коттеджного типа разработан с учетом существующей планировочной структуры с.Теплово. Направление жилых улиц продиктовано существующей застройкой территории, прилегающей к участку, наличие строящихся жилых домов, наличие инженерных сетей водопровода, канализации, газа, воздушных линий ЛЭП и существующих КТП.

Вдоль территории детского сада и существующей жилой застройкой запроектирована улица меридиональной ориентации. Ширина улицы от центральной оси дороги до красной линии- 17.5м, т.к. между дорогой и красной линией улицы расположены существующие линии водопровода и канализации.

Инженерные сети будут размещены по улицам между красной линией и дорогой, поэтому улицы меридиональной и широтной ориентации запроектированы шириной 20 метров.

Разбивка индивидуальных участков выполнена с учетом расположения опор линий ЛЭП, в результате образовались прогоны и место для размещения спортивных площадок.

Выполнен расчет учреждений и предприятий обслуживания (см.л.03-ГП)

Территорию, на которой расположено нежилое здание (бывшая котельная), предусматривается использовать под общественно деловую зону 0-1.

Существующее нежилое здание (котельной) предлагается реконструировать под дом культуры (сельский клуб). Всего на территории размещается 40 индивидуальных участков, площадью от 1230м² до 2100м².

Ширина дорог на двухсторонних улицах – 6,0м; проездов и дорог на односторонних улицах – 3,5м; ширина тротуаров -1,5м.

Запроектированы разъездные и разворотные площадки, заезды к каждому индивидуальному участку шириной 3.5м.

Радиусы закруглений основных дорог 6-8м, заездов – 3.5м.

На территории запроектированы спортивные площадки: баскетбольная площадка и волейбольная (зимой-хоккей) площадка, площадки для мусороконтейнеров.

Проезды, тротуары, автостоянки, разъездные площадки выполняются с асфальтовым покрытием.

Вертикальная планировка выполнена с учетом существующего рельефа

На чертеже, выполненном на ортофотоплане и совмещенным со стереотопографической съемкой, показаны направление уклонов и их значение в промилях, расстояние между точками в метрах.

Отвод атмосферных вод осуществляется по лоткам проездов.

Опорный план и основной чертеж выполнены на подоснове ортофотоплана, совмещенном со стереотопографической съемкой.

Разбивку территории под застройку коттеджей начинать с разбивки осей дорог по пикетам.

Начало разбивки – пикет ПК0+00, который разбивается от наружных граней стен существующего здания кормоцеха.

Размеры даны в метрах.

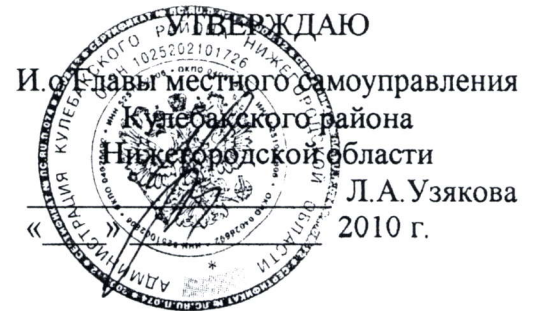
Проектируемые жилые дома показаны условно, коттеджи выполняются по индивидуальным проектам, но линию застройки необходимо соблюдать.

Технико-экономические показатели участка

1 .Площадь благоустраиваемой территории	- 11.18га
В том числе отведенный участок	- 10га
2. Общая площадь индивидуальных участков	- 64096м2
3. Количество индивидуальных участков	- 40шт.
В том числе существующих	- 3 шт.
4. Площадь застройки дома культуры (сельского клуба) (бывшей котельной)	- 394 м2
5. Дороги, проезды,разворотные и разъездные площадки	- 12500м2
6. Тротуары	- 2010м2
7. Спортивные площадки	- 930м2
8. Газон	- 31870м2
9. Расчетное число жителей	- 160 человек
10. Плотность населения	- 16чел/га

Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания.

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			на 1000чел.	на 160чел.
1	Детские дошкольные учреждения	место	100	16
2	Общеобразовательная школа	место	180	29
3	Спортивные площадки	м ²	80	12,8
4	Клубы	место	300	48
5	Магазин продовольственных товаров	м ²	100	16
6	Магазин промышленных товаров	м ²	200	32
7	Предприятие общественного питания	место	40	7
8	Предприятие бытового обслуживания	раб.м.	7	1
9	Предприятие коммунального обслуживания :			
	- прачечные	кг /с	60	9,6
	- баня	место	7	1
10	Гостиница	место	6	1
11	Сберкасса	место	1	0,16
12	Отделение связи	место	1	0,16



ЗАДАНИЕ

на разработку эскизного проекта планировки территории в с. Теплово Кулебакского района Нижегородской области

1. Наименование работы: разработка эскизного проекта планировки территории площадью 10 га, расположенной между промзоной села и территорией детского сада в с. Теплово Кулебакского района Нижегородской области».

2. Заказчик: Администрация Кулебакского района.

3. Стадия проектирования: Эскизный проект

4. Основание для проектирования: Распоряжение главы Администрации Кулебакского района от 16.03.2010 года № 36-р

5. Разработчик проекта: ООО «Перспектива»

6. Основные сведения об объекте проектирования:

Участок расположен в южной части села и ограничен: с юга обьездной автодорогой Владимир-Муром-Арзамас, с севера жилой застройкой, с запада территорией детского сада, с востока промзоной. Земельный участок имеет спокойный рельеф с уклоном на восток. Территория использовалась под огородничество и свободна от застройки. На середине участка расположена недействующая котельная. Площадь участка составляет 10 га.

7. Требование к составу исходной информации для разработки проекта планировки.

Заказчик предоставляет следующие материалы:

-Стереотопографическая съемка 1984 г. на бумажном носителе в М 1:2000-Ортофотоплан в электронном виде;

Генеральный план с. Теплово, Правила землепользования и застройки с. Теплово.

8. Требования к составу проекта.

Проектом предусмотреть разработку следующих материалов:

1. Основного чертежа с отображением красных линий, линий обозначающих дороги, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

2. Схемы современного использования территории (Опорный план).
3. Схемы вертикальной планировки и инженерной подготовки.
4. Схемы разбивки территории
5. Схемы организации улично-дорожной сети
6. Пояснительной записки с характеристикой планируемого развития территории, в т.ч. плотности и параметров застройки территории и характеристикой развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения.

9. Задача проекта:

Выполнить актуализацию топографической съемки территории с ортофотоплана с. Теплово в масштабе 1:1000.

Разработать эскизный проект планировки учетом положений генерального плана с. Теплово и «Правил землепользования и застройки».

10. Требования к содержанию проектов:

Проекты разработать в соответствии с требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03;

11. Требования к объему выдаваемой документации:

Документация выдается заказчику в трех экземплярах

12. Требования к порядку согласования и утверждения проектов:

Проекты согласовываются и утверждаются в соответствии с Положениями Градостроительного Кодекса РФ статьи 42,45,46.

Заказчик имеет право привлечь разработчика к согласованию проектов в процессе публичных слушаний и утверждения.


Начальник отдела архитектуры и
Организации строительства


Лапаев В.Н.
«__» _____ 2010 г.

Согласовано:

Представитель проектной организации
Главный инженер проектов

ООО «Перспектива»


Безрученков Г.Л..
«__» _____ 2010 г.



Администрация Кулебакского района
Нижегородской области

РАСПОРЯЖЕНИЕ

16 марта 2010 года

№ 36-р

О подготовке эскизного проекта планировки

Для обеспечения дальнейшего развития индивидуального жилищного строительства в с. Теплово Кулебакского района в соответствии с утвержденными генеральным планом и Правилами землепользования и застройки с.Теплово Кулебакского района, на основании Соглашения о передаче полномочий по осуществлению мероприятий в сфере градостроительства № 115-09 от 30.11.2009, ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ и руководствуясь ст.33 Устава Кулебакского муниципального района,

1. Приступить к разработке эскизного проекта планировки территории, примыкающей к детскому саду и промышленной зоне на площади 10 га в с. Теплово Кулебакского района.

2. Отделу архитектуры и организации строительства организовать разработку и утверждение эскизного проекта планировки указанной территории в соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.

3. Финансовому управлению администрации Кулебакского района произвести финансирование расходов по коду 0412 338 0000 500 226 487.

4. Контроль за исполнением данного распоряжения возложить на заместителя главы администрации по развитию строительства, энергетике и ЖКХ Чиндясова О.В.


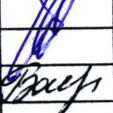
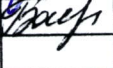
И.о. главы администрации



Л.А. Узякова

РАБОЧИЕ ЧЕРТЕЖИ

Лист	Наименование	Примечание
ВЧ-ГП	Ведомость чертежей - ГП.	
01	Схема размещения земельного участка в структуре с. Тёплого (Ситуационный план)	
02	Схема современного использования территории. (Опорный план)	
03	Основной чертёж. (План красных линий, транспортной инфраструктуры, размещение объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения,	
04	Схема межевания территории. (Разбивочный чертёж).	
05	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.	

Инв. № подл.	2169	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № док.	Подпись	Дата	1325 - 00 - ВЧ - ГП			
							Эскизный проект планировки территории в с. Тёплого Кулебацкого района Нижегородской области			
							Заказчик : Администрация Кулебацкого района			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Планировка территории в с. Тёплого		стадия	лист	листов
Директор		Безрученков			06.2010			эл	01	
ГИП		Безрученков			06.2010					
Рук. группы		Балашова			06.2010					
						Ведомость чертежей -ГП		ООО ПО "Перспектива"		