

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ИСТРИНСКОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРА ПРОЕКТ СЕРВИС»

Московская обл., г. Истра, ул. Ададько, д. 9, оф. 9; тел. 8(49631) 96-996; e-mail: aps_istra@mail.ru

Заказчик	ООО «Клен»
Объект	Проект планировки территории земельного участка под размещение индивидуального жилищного строительства
Адрес	Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с.п., участок примерно в 800 м на юго-восток от дер. Новинки, кадастровый номер участка: 50:08:050251:0006
Часть проекта	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки Пояснительная записка Графическая часть
Том №1	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ИСТРИНСКОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРА ПРОЕКТ СЕРВИС»

Московская обл., г. Истра, ул. Ададько, д. 9, оф. 9; тел. 8(49631) 96-996; e-mail: aps_istra@mail.ru

Заказчик ООО «Клен»

Мастерская (отдел) Проектный отдел
ООО «Архитектура Проект Сервис»

Адрес Московская область, Истринский район,
Павло-Слободское с.п., участок примерно в
800 м на юго-восток от дер. Новинки,
кадастровый номер участка:
50:08:050251:0006

Часть проекта Основная (утверждаемая)
часть проекта планировки
Пояснительная записка
Графическая часть

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГЛАВА АРХИТЕКТУРА

20.05.2016г.

ВХ.№

Т.1, 15 листов, в 7.ч.
2 чертёжа, 1 диск
2 экз.

Генеральный
директор
ООО «Архитектура Проект Сервис»

Рябов К.А.

Главный архитектор проекта

Медведев Н.А.

г. Истра 2014

Пояснительная записка

1. Общая часть
2. Положения проекта планировки территории
 - 2.1. Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории
 - 2.2. Социальная сфера
 - 2.3. Инженерно-техническое обеспечение
 - 2.4. Виды использования проектируемой территории
 - 2.5. Технико-экономические параметры застройки и использования территории
 - 2.6. Красные линии.

Графическая часть

- Чертеж проекта планировки территории (основной чертеж).
- Разбивочный чертеж красных линий.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

4

Проект планировки территории земельного участка, общей площадью 19 107 м², кадастровый номер участка - 50:08:050251:0006, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с.п., участок примерно в 800 м на юго-восток от дер. Новинки, выполнен в соответствии с заданием, утвержденным Главой Истринского района, Директором ООО «Клен», согласованным Заместителем Главы Администрации Истринского района, Главой Павло-Слободского с.п. и Главным Архитектором Истринского района.

Проект разработан в соответствии с законодательством, нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

Целью работы является разработка основных принципов архитектурно-планировочной и функциональной организации территории, а также инженерно-транспортного обеспечения поселка.

Основные положения архитектурно-планировочного решения и параметры застройки, предусмотренные проектом, должны быть заложены в основу последующих стадий проектирования.

2. ПОЛОЖЕНИЯ И ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Положения проекта планировки территории

Архитектурно-планировочная организация территории

Площадь проектируемой территории - 1,91 га.

Проектируемая территория расположена в Павло-Слободском с.п., вблизи д. Новинки.

В границы разработки проекта планировки территории входит земельный участок с кадастровым номером 50:08:050251:0006 площадью 19 107 м², категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства.

Основные предложения по формированию объемно-пространственной композиции участков под жилищное строительство.

- функциональное зонирование территории выделением зоны жилой застройки, зеленых насаждений и мест отдыха общего пользования
- организация транспортных и пешеходных направлений.

Планировочная идея застройки территории основана на создании системы гармоничных транспортных и пешеходных связей.

В качестве основного транспортного направления и базиса архитектурно-планировочной организации территории запроектирован центральный проезд, примыкающий к западной границы участка.

Жилая застройка представлена коттеджами приблизительно площадью 171-216 м², высотой 1-2 этажа, с земельными участками от 1193 м² до 1845 м².

Ширина дорожного полотна основного проезда - 6 метров.

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов.

Благоустройство территорий общего пользования представлено рядовыми посадками деревьев, кустарников и газонами вдоль проездов и тротуаров.

Покрытие пешеходных дорожек и площадок запроектировано из тротуарной плитки.

2.2 Социальная сфера

Жилищное строительство

На проектируемой территории планируется разместить в общей сложности 8 участков различной конфигурации и площади от ~12 до 18 соток.

Застройку предполагается осуществить жилыми домами разных типов по индивидуальному проекту, приблизительной площадью 170-250 м².

Объем нового строительства составит приблизительно 1 537 тыс. кв. м..

Расчетная численность населения при $K_{\text{сем}} = 4$ составит 0,032 тысяч человек.

Объекты социально-бытовой сферы

Проектом планировки предлагается организация сферы обслуживания населения поселка объектами повседневного пользования в соответствии с пожеланиями заказчика в объеме, рекомендуемом СП 53.13330.2011.

На территории поселка планируются к размещению следующие досуговые объекты:

- зоны отдыха с прогулочными дорожками, детскими площадками, беседками и прочими малыми архитектурными формами (поз. 1);

Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.

Проектом предусмотрен основной въезд на территорию поселка с местной автодороги, соединяющую СНТ «Ивушка» и СНТ «Усадьба» (в южной части проектируемой территории).

Запроектированная система внутриплощадочных улиц и проездов обеспечивает подъезд к каждому индивидуальному участку и объектам социально-бытового назначения, а также доступ к общественным зонам отдыха.

Ширина улицы в красных линиях составит 12-14 м, проезжей части - 5,0-6,0 м. Ширина тротуаров - 1,2 метра.

На каждом индивидуальном участке проектом предусмотрено по 2 машино-места.

2.3 Инженерно-техническое обеспечение

Водоснабжение

В настоящее время на проектируемой территории водопроводные сети и сооружения отсутствуют.

Источником водоснабжения принимается проектируемое на территории поселка здание ВЗУ.

Водопроводная сеть планируется кольцевой с тупиковыми ответвлениями, с расстановкой водопроводных колодцев из сборных железобетонных элементов и размещением в них водозапорной арматуры.

Удельное водопотребление на одного человека для дачного строительства принимается 170 л/сут, коэффициент суточной неравномерности - 1,3.

Расход воды по проектируемой территории:

- среднесуточный – 67 м³/сут;
- максимально-суточный – 70 м³/сут;
- в том числе расход воды на пожаротушение – 54 м³/сут.

Водоотведение

В настоящее время на проектируемой территории сети и сооружения бытовой канализации отсутствуют. Стоки хозяйственно-бытовой канализации предполагается направлять в проектируемые индивидуальные локальные очистные сооружения, проектируемые на каждом участке.

Водоотведение от проектируемой территории:

- среднесуточный – 8 м³/сут;
- максимально-суточный – 11 м³/сут.

Ливневая канализация

Отвод поверхностного стока с проектируемой территории обеспечивается уклонами проектного рельефа по специальным асфальтобетонным (железобетонным) лоткам, на асфальтированные проезды, по которым воды отводятся за границы участка.

Электроснабжение

Единовременная электрическая нагрузка территории для жилищного строительства составит 104 кВт.

Электроснабжение проектируемой территории планируется осуществлять от внеплощадочных сетей. Подключение по ТУ собственника сетей.

Для присоединения потребителей 0,4/0,23 кВ и распределения электроэнергии в пределах проектируемой территории потребуется сооружение одной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ ТП.

Теплоснабжение

На проектируемой территории сети и сооружения системы теплоснабжения отсутствуют.

Теплоснабжение проектируемых жилых домов планируется от индивидуальных источников тепла, работающих на газовом топливе.

Тип и мощность тепловых агрегатов определяются при разработке рабочей документации в зависимости от назначения и площади отапливаемых помещений.

Газоснабжение

На проектируемой территории предлагается осуществить газоснабжение всех проектируемых объектов жилищного строительства. Природный газ намечается использовать для приготовления пищи, отопления и горячего водоснабжения.

С этой целью в каждом жилом доме устанавливаются индивидуальные источники тепла, газовая плита и газовый проточный обогреватель.

2.4 Виды использования проектируемой территории

Проектируемая территория в настоящее время представлена одним участком кадастровый номер 50:08:050251:0006, площадью 19 107 м² (для размещения индивидуального жилищного строительства). Проектируемая территория свободна от существующей застройки.

Виды использования проектируемой территории

№п/п	Наименование	Площадь	
		м2 (га)	%
	Общая площадь проектируемой территории в т.ч.	19 107 (1,91)	100
1	Площадь индивидуальных участков	11 419 (1,14)	59,8
2	Площадь дорог, проездов и площадок	2 768 (0,28)	14,5
3	Площадь тротуаров, прогулочных дорожек	410 (0,04)	2,1
4	Площадь благоустройства, зон отдыха	604 (0, 06)	3,2
5	Площадь озеленения	2 438 (0, 24)	12,8
6	Площадь территории инженерно-технической зоны	1 468 (0, 15)	7,7

2.5 Технико-экономические параметры застройки
и использования территории

№ п.п.	Наименование показателя	Единица измерения	Числовое значение
1.	Территория в границе проектных работ, в т.ч.;	м ²	19 107 (100%)
1.1.	Территория под размещение жилой застройки	«	11 419 (59,8%)
	• участок 1	«	11,419
1.2	Территория под объектами инженерно-транспортной инфраструктуры	«	7 084 (37,1%)
	Под улицами, проездами, тротуарами и инженерными сетями • участок 2	«	5,616
	ТП, ВЗУ • участок 3	«	1,468
1.3	Территория под размещение зон отдыха, рекреационных зон • участок 4	«	604 (3,1%)
2.	Население		
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	0,032
3.	Жилищный фонд (новое строительство)		
3.1.	Количество участков (домов)	ед.	8
3.2.	Общая площадь жилых домов	тыс. м ²	1 537
3.3.	Площадь жилого дома	м ²	~200
3.4.	Этажность	эт.	1-2
4	Транспортное обслуживание		
4.2.	Общая протяженность улиц и проездов	м	407
5.	Инженерно-техническое обеспечение		
5.1.	Среднесуточное водопотребление	м ³ /сут	67
5.2.	Среднесуточное водоотведение	м ³ /сут	8
5.3.	Электрическая нагрузка	кВт	104
5.4.	Расход газа	м ³ /год	147552

2.6 Красные линии

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, при разработке проекта планировки рассматриваемой территории необходимо в составе основной утверждаемой части разработать проект установления красных линий. Проект установления красных линий разрабатывается согласно требованиям РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: «красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения» «Территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)».

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования, строительства и реконструкции объектов на территории, прилегающей к устанавливаемым красным линиям.

Красные линии устанавливаются с целью: закрепления существующей и проектируемой улично-дорожной сети рассматриваемой территории (определения границ существующих и планируемых территорий общего пользования); определения границ проектирования при разработке документации по планировке рассматриваемой территории.

Согласно РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» в состав проекта установления красных линий входит:

- разбивочный чертеж красных линий;
- поперечные профили проездов;
- пояснительная записка.

Красные линии устанавливаются по проектируемым дорогам и проездам на территории под дачное строительство.

Устанавливаемые красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при строительстве новых и реконструкции существующих объектов, а также при формировании границ земельных участков.

*Сводная таблица данных поворотных
точек красных линий.*

Граница расчёта №1					
Номер точки	Координаты		Дир, углы	Меры линий, м	На точку
	X	Y			
1	475657.29	1354868.47	330° 49' 55"	7.07	2
2	475663.46	1354865.03	16° 0' 43"	39.40	3
3	475701.33	1354875.89	61° 0' 44"	7.00	4
4	475704.72	1354882.02	106° 0' 44"	13.05	5
5	475701.12	1354894.56	16° 0' 28"	15.00	6
6	475715.54	1354898.7	286° 0' 31"	18.00	7
7	475720.5	1354881.4	196° 2' 0"	3.00	8
8	475717.62	1354880.57	286° 0' 36"	30.43	9
9	475726.01	1354851.32	330° 26' 21"	5.00	10
10	475730.36	1354848.85	286° 0' 43"	18.00	11
11	475735.33	1354831.55	196° 0' 56"	19.00	12
12	475717.07	1354826.31	106° 0' 43"	18.00	13
13	475712.1	1354843.61	61° 36' 11"	5.00	14
14	475714.48	1354848.01	106° 0' 26"	13.48	15
15	475710.76	1354860.97	151° 0' 43"	7.00	16
16	475704.64	1354864.36	196° 0' 37"	34.45	17
17	475671.53	1354854.86	241° 0' 43"	7.00	18
18	475668.14	1354848.73	286° 0' 43"	57.49	19
19	475683.99	1354793.47	347° 56' 33"	9.29	20
20	475693.08	1354791.53	16° 12' 54"	66.02	21
21	475756.47	1354809.97	48° 9' 31"	10.81	22
22	475763.69	1354818.02	79° 14' 34"	22.91	23
23	475767.96	1354840.53	12° 36' 51"	79.18	24
24	475845.24	1354857.83			
Граница расчёта №2					
Граница расчёта №3					
Номер точки	Координаты		Дир, углы	Меры линий, м	На точку
	X	Y			
25	475677.55	1354772.43	106° 0' 43"	85.50	20
26	475653.97	1354854.61			
Граница расчёта №4					

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ