



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

администрации

Петропавловск-Камчатского городского округа

От 26.12.2013 № 3818

Об утверждении проекта планировки территории малоэтажной жилой застройки в районе ул. Новотранспортная – ул. Сопочная в г.Петропавловске-Камчатском для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа

Рассмотрев документацию по планировке территории с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территорий от 11.07.2013 и заключения о результатах публичных слушаний от 11.07.2013, руководствуясь статьями 42, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории малоэтажной жилой застройки в районе ул. Новотранспортная – ул. Сопочная в г. Петропавловске-Камчатском для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа (далее – Проект планировки) согласно приложению.

2. Аппарату администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (Е.Ю. Новицкая) опубликовать настоящее постановление в газете «Град Петра и Павла» в течении семи дней со дня утверждения Проекта планировки и разместить на официальном сайте администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы администрации Петропавловск-Камчатского городского округа В.М. Марченко.

Глава администрации
Петропавловск-Камчатского
городского округа А.В. Алексеев

Приложение
к постановлению администрации
Петропавловск-Камчатского
городского округа
от 26.12.2013 № 3818

**Проект планировки территории
малоэтажной жилой застройки
в районе ул. Новотранспортная – ул. Сопочная
в г. Петропавловске-Камчатском для
муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского
городского округа**

**Положения о территориальном планировании
(основная часть)**

**Проект планировки территории малоэтажной
жилой застройки в районе ул. Новотранспортная-ул.Сопочная в г. Петропавловске-
Камчатском для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа**

**Шифр 104
Инв. 111112/3**

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	Книга 1	Инженерно-геологические изыскания	ООО «КамчатСтройИзыскания»
Том 2	Книга 1	«Эскизное предложение по планировке территории»	Инв. 111112/2
Том 3	Книга 1	Положения о территориальном планировании (основная часть)	Инв. 111112/3
Том 3	Книга 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Инв. 111112/4

Содержание

Марка, лист	Наименование	Стр.	Примечание
104-СП	Ведомость состава	3	
	1 Общая часть	5	
	Положения	7	
	2 Размещение объектов капитального строительства	8	
	3 Характеристики планируемого развития территории	11	
	4 Предложения по конструктивным и объемно-планировочным решениям проектируемой малоэтажной жилой застройки	12	
	Чертежи планировки территории (утверждаемая часть)	18	
104-3-ГП -1	Генеральный план застройки (основной чертеж)	19	
104-3-ГП -2	Схема выноса разбивочных осей на местность М 1: 1000	20	
	Исходно - разрешительная документация	21	
Ирд. 1	1 Правила землепользования и застройки. Схема градостроительного зонирования	22	1-лист
Ирд. 2	2 Границы планировочных районов и подрайонов	23	1-лист
Ирд. 3	3 Протокол технического совещания от 16.11.2012г.	24	1-лист
	Приложения	25	
Приложение 1	Задание на разработку градостроительной документации	26	4-листа
Приложение 2	Космоснимок проектируемого участка	30	2-листа
Приложение 3	Территория выделенная под застройку	32	1-лист

1 Общая часть

Заказчик проекта – Департамент градостроительства и земельных отношений
Петропавловск-Камчатского городского округа

Разработчик градостроительной документации - ООО «ПСК «Стройрегион»

Свидетельство НП СРО РОС СОЮЗ № 0072.05-2011-2722065963-С-154 от
12.12.2011

Материалы выполнены по ЗАДАНИЮ на разработку градостроительной документации на основании:

Поручение Президента РФ Д.А. Медведева и Закон Камчатского края от
02.11.2011 № 671

Цель работы по ЗАДАНИЮ:

- Документация по планировке территории Петропавловск-Камчатского городского округа в районе ул. Новотранспортная – ул. Сопочная выполняется в целях

выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемых элементов планировочной структуры;

- Установление границ земельных участков, на которых предполагается строительство объектов капитального строительства и размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;

- Разработка предложений по благоустройству территории и ландшафтному дизайну.

Градостроительная документация разработана в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003);

- Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов;

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

При разработке проекта планировки учтены следующие документы:

- Генеральный план Петропавловск-Камчатского городского округа в электронном виде.

- Правила землепользования и застройки г. Петропавловска-Камчатского

- Альбом Схем микросейсмозонирования г. Петропавловск-Камчатского. М 1:10 000. 1988 г. Госстрой РСФСР. НПО Стройизыскания. Даль ТИСИЗ, Камчатское отделение Инв.219.

- Стереографическая съемка г. Петропавловска-Камчатского М 1:2000.1989г. Предприятие №27 ГУ геодезии и картографии при Совете Министров СССР.

- Материалы аэрофотосъемки и спутниковой съемки г. Петропавловска-Камчатского

Природно-климатические условия района строительства.

Проект разработан для строительства в г. Петропавловск-Камчатский для следующих природно-климатических условий:

- Сейсмичность района строительства – 9 баллов; сейсмичность площадки – 9 баллов по СНиП II-7-81;

- Климат рассматриваемой территории умеренно континентальный, морской умеренный. Территория располагается в климатическом районе Авачинской низменности, которая входит в состав Восточной приморской подобласти;

- Самый теплый месяц – август, со среднесуточной температурой +12,3°С, самый холодный - февраль -13,9 °С;

- Сложный рельеф приводит к различиям климата в близко расположенных районах.

- С удалением от береговой линии влияние моря на климатические условия быстро ослабевает. В г.Петропавловске-Камчатском, расположенном на расстоянии около 30 км от г.Елизово , зима на 3-4° С теплее, а лето такое же. Среднегодовая температура воздуха в Петропавловске-Камчатском +1.5° С;

- По схематической карте климатического районирования для строительства в соответствии со СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» участок расположен в I климатическом районе, подрайоне IV, а по схематической карте районирования северной строительно-климатической зоны в районе IIa

- На территорию района проектирования в год выпадает от 600 до 800 мм осадков;

- Глубина снежного покрова достигает 0.50÷1.00 м. Основная масса осадков выпадает в холодный период года, преимущественно в январе, феврале и марте;

- В соответствии с обязательным приложением №I СНиП 2.05.02-85* «Автомобильные дороги» участок проектирования относится ко II дорожно-климатической зоне;

- Нормативная глубина промерзания 230 см;

- Сейсмичность участка строительства -9 баллов.

Положения

2 Размещение объектов капитального строительства

Участок расположен в южной части северного планировочного района Петропавловск-Камчатского городского округа см. рисунок 1.

Рисунок 1. Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения



Площадь территории 7,2171 га (часть земельного участка с кадастровым номером 41:01:010117:1169 и земельный участок с кадастровым номером 41:01:010117:1369).



Рисунок 2. Схема размещения элемента планировочной структуры

Земельный участок свободен от застройки, расположен в 9-10 балльной зоне сейсмического воздействия, с уклоном рельефа 20-30%, ограничен с восточной стороны малоэтажной жилой застройкой по ул. Дзержинского; с южной – малоэтажной жилой застройкой по ул. Сопочной.



Рисунок 3. Космоснимок проектируемого участка

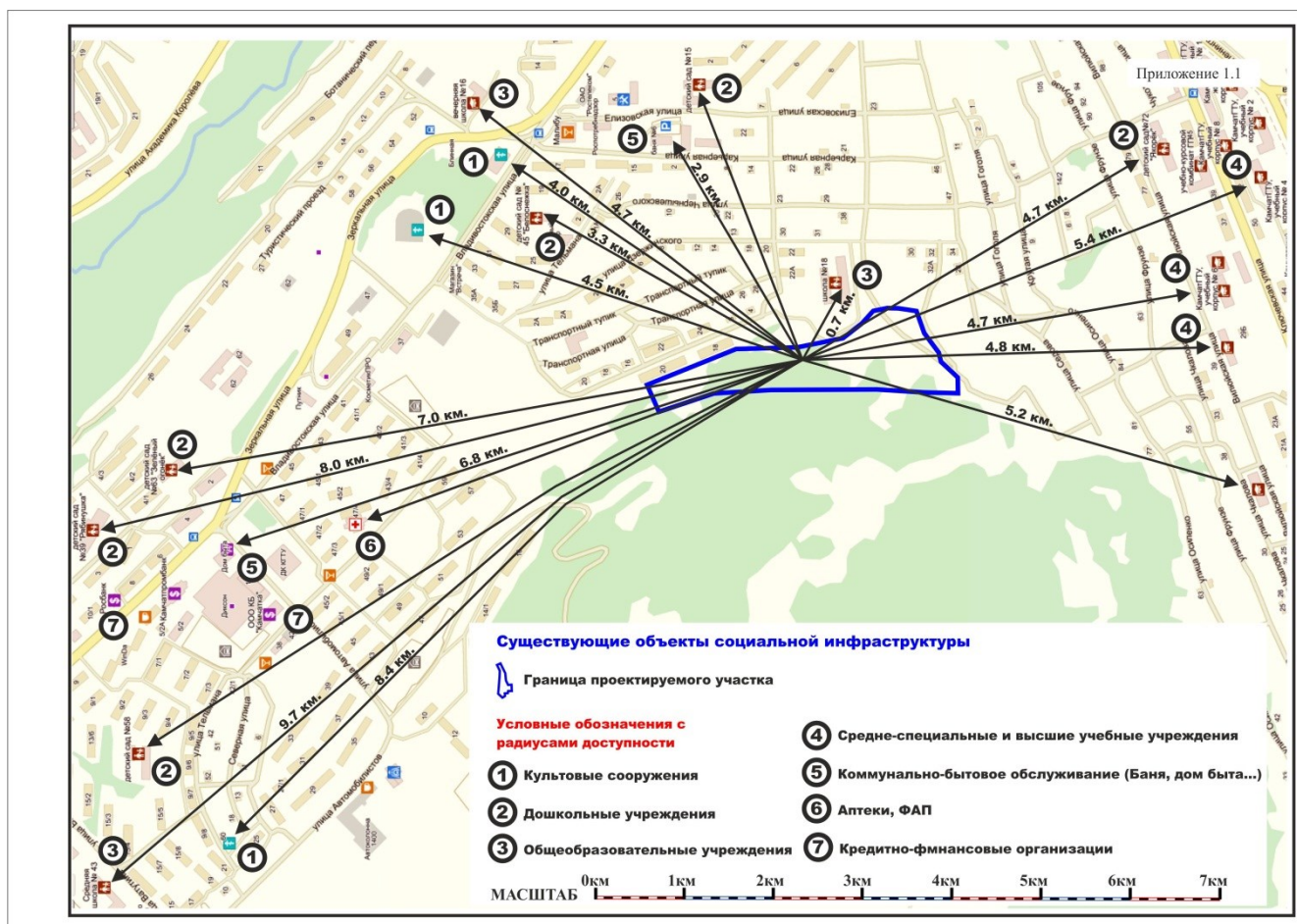


Рисунок 4. Существующие объекты социальной инфраструктуры

Проектом предусматривается использование существующих объектов социального назначения в составе:

- общеобразовательная школа (за счет существующих объектов)
- детский сад-ясли (на первую очередь за счет существующих объектов, на расчетный срок планируется строительство детского сада на 20 мест)

Объекты социальной инфраструктуры проектируемого участка в составе:

- спортивные и детские площадки;
- офис управляющей компании;
- здание торгового назначения, аптека.

коммерческого назначения:

- помещения торговли;
- офисные помещения.

Объекты социальной сферы запроектированы в соответствии СП 42.13330.2011

3 Характеристики планируемого развития территории

Технико-экономические показатели *Таблица 1(начало)*

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество, всего
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	7,2171
	в том числе:		
1.1.1	Первая очередь строительства - Отдельно стоящий Жилой дом S -150 м ² , участки 1...12	Кол. домов га	12 домов 2.12
1.1.2	Вторая очередь строительства - Жилой дом S -250 м ² , участки 13...25	Кол. домов га	13 домов 5.09
1.3	Общее количество земельных участков	шт.	25
1.4	Средняя площадь земельного участка	га	0,15
1.9	Из общей территории:		
	Земли федеральной собственности	га	-
	Площадь территории жилой застройки, в том числе:	га	3,28
	Первая очередь строительства	га	1,60
	Вторая очередь строительства	га	1,68
2	Население:		
2.1	Численность населения, (расчетная), в том числе:	чел.	125
	Первая очередь строительства	чел.	60
	Вторая очередь строительства	чел.	65
2.2	Плотность населения (к площади жилой части)	чел/га	0.26
2.3	Плотность населения (к общей площади)	чел/га	0.57
3	Жилищный фонд:		
3.1	Общее количество жилых домов	шт.	25
3.2	Средняя этажность жилых домов	этаж	2
3.3	Новое жилищное строительство – всего (S-общ.)	м ²	10100
3.4	Новое жилищное строительство – всего (S-застр.), в том числе:	м ²	5050
	Первая очередь строительства	м ²	1800
	Вторая очередь строительства	м ²	3250
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения:		
4.1	Объекты социальной инфраструктуры	шт.	2
4.2	Объекты инженерной инфраструктуры	шт.	3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество, всего
4.2.1	Зона рекреации	га	1.80
4.3	Спортивные и детские площадки	м2	250
4.4	Объекты социальной инфраструктуры, в том числе:	га	0.22
	специализированная застройка	га	0.12
4.5	Объекты инженерной инфраструктуры	га	0.12
4.6	Мусоросборные площадки	шт.	5
5	Автостоянки:		
	Автостоянка при общественном центре	шт.	15
6	Показатели плотности застройки участков территориальных зон		
	Территориальные зоны:	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
6.1	Жилая		
	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебным участком	0.15	0.30
6.2	Общественно - деловая		
	Многофункциональная застройка (м2/га)	0.08	0.16
	Специализированная общественная застройка	0.10	0.20
6.3	Производственная		
	Коммунально складская (м2/га)	0.06	0.06

4 Предложения по конструктивным и объемно-планировочным решениям проектируемой малоэтажной жилой застройки

Настоящим проектом предусматривается выполнение планировочных работ по организации рельефа, строительство улично-дорожной сети и благоустройство территории, не предназначенной для застройки, с поэтапным выполнением работ, разделение на II пусковых комплекса.

Инженерное обеспечение планируемых участков будущей застройки водоотведение поверхностных стоков, водоснабжение, электроснабжение, связь.

По заданию, жилая застройка будет осуществляться индивидуальными домами.

Организация подъезда к дому на рельефе четко делит все дома на две группы -- дома расположенные ниже дороги и дома расположенные выше дороги.

Проектом предлагается следующие два типа жилых домов:

1. Отдельно стоящий жилой дом на одну семью S общ. от 150м² до 200м²;
2. Отдельно стоящий жилой дом на одну семью S общ. от 250 до 300м².

Дом с верхней дорогой

Вне зависимости от крутизны рельефа при таком расположении подъезда существуют четыре варианта, каждый из которых будет диктовать свои архитектурные решения:

1 - Вырезать грунт и использовать в качестве одной из стен существующий рельеф см. рисунок 5.1

В данном случае обязательно понадобится подпорная стенка, которая будет удерживать склон и дорогу. Она позволяет обеспечить безопасность дома и надежную гидроизоляцию. В работу включается жесткость каркаса самого.

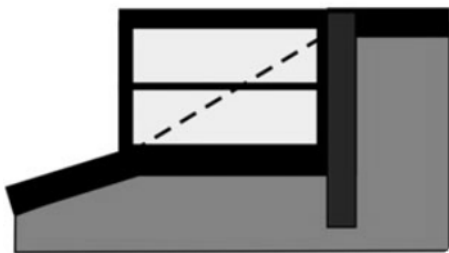


Рисунок 5.1 Принципиальная конструктивная схема (вариант 1).

В зависимости от крутизны склона и архитектурных предпочтений будущих владельцев дом может выглядеть как на рисунке 5.2



Рисунок 5.2 Общий вид дома расположенного ниже или выше дороги (вариант 1)

Такой вариант строительства максимально эффективен. В нем используется постоянная температура земли (прохлада летом и тепло зимой). Соответственно затраты на отопление и кондиционирование сводятся к минимуму.

Стоимость строительства 1 м² дома будет наименее затратной из всех рассматриваемых вариантов.

Некоторая необычность визуального восприятия такого дома может дополнительно подчеркнуть индивидуальность его владельца.

2 - Подсыпать грунт и организовать под домом ровную площадку. (схема см. рисунок 5.3)

В этом случае также необходима подпорная стенка. Она будет существенно дороже, чем в первом варианте, так как она должна воспринимать давление не только от грунта, но и от расположенного над ней дома. Кроме того, в работу нельзя включить каркас здания и стенку придется строить массивной и дорогой.

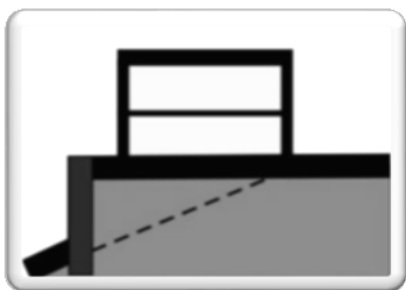


Рисунок 5.3 Принципиальная конструктивная схема (вариант 2).

При использовании данного варианта, архитектура дома может быть достаточно традиционной см. рисунок 5.4.

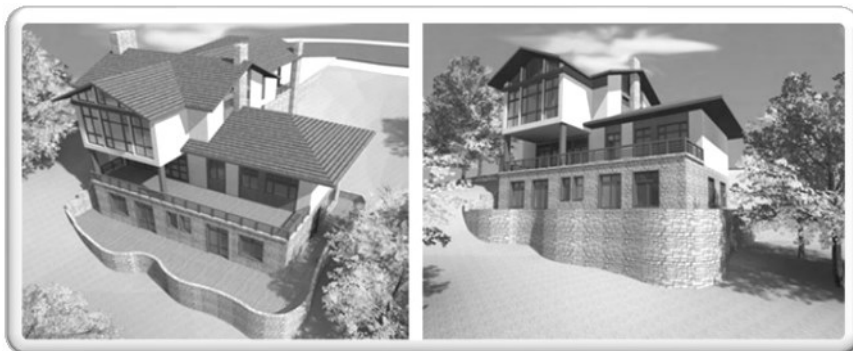


Рисунок 5.4 Общий вид дома расположенного ниже или выше дороги (вариант 2)

3 - Расположить дом так, чтобы он повторял рельеф — каскад (схема)

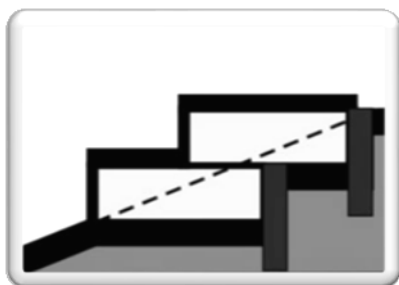


Рисунок 5.5 Принципиальная конструктивная схема (вариант 3).

В данных условиях устойчивость склона и безопасность здания должны решаться за счет каскада подпорных стен, либо свайного основания под весь дом.

Кроме того, для домов такого типа характерно большое количество террас, которые одновременно служат крышами расположенных ниже помещений. Это — достаточно затратно, с точки зрения стоимости строительства и трудоемко с точки зрения уборки снега.



Рисунок 5.5 Общий вид дома расположенного ниже или выше дороги (вариант 3)

Такие дома целесообразно располагать на крутых, но невысоких склонах.

4 - Поставить дом на платформу (схема)

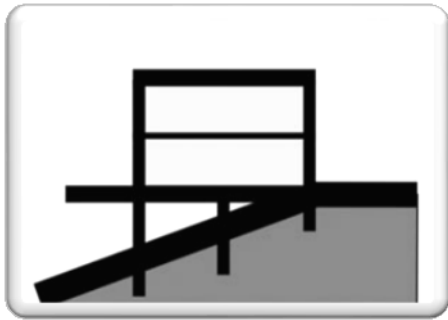


Рисунок 5.6 Принципиальная конструктивная схема (вариант 4).

Платформа, а, тем более, консоль, как вариант наиболее привлекателен с архитектурной точки зрения. Это — безусловно, красиво, эффектно, но дорого. Рассматриваемый вариант будет самым дорогим (в пересчете на 1м² дома) из всех четырех. Понадобятся достаточно мощные сваи, платформу снизу под домом необходимо будет дополнительно утеплить.

Дом с нижней дорогой

При такой организации подъезда все решается существенно проще.

Как правило, дом врезается в рельеф на высоту одного этажа. За домом устраивается подпорная стенка высотой в этаж, которая держит расположенный выше склон.

Под домом можно расположить гараж и вспомогательные хозяйственные помещения, а жилую зону поднять над уровнем земли.

При нижней дороге также можно расположить на участке каскадный дом.

Конструкция дома

Независимо от конструктивной схемы и организации подъезда дом должен отвечать следующим требованиям:

Минимальная нагрузка на грунт от здания

Это требование объективно в любых грунтовых условиях, но наиболее актуально в условиях строительства на склонах. Как правило, склоны обладают природной устойчивостью, но это только кажущаяся безопасность. Малейшее вмешательство в структуру грунта приводит к нарушению гидрогеологических условий. Масса здания в этом случае может играть решающую роль. Также масса здания существенно влияет на стоимость противооползневых мероприятий — сваи, подпорные стенки. Исходя из этого необходимо максимально снизить массу здания, не ухудшая при этом его эксплуатационные свойства.

Также очень важно не просто снизить массу здания, но и снизить удельное давление от фундаментов дома на грунт основания. Эта задача решается путем устройства фундаментной плиты, давление на грунт от которой на порядок ниже, чем от ленточного фундамента.

Каркасная конструкция здания

Дом — каркасный с деревянным или железобетонным каркасом

Отведенный для малоэтажной застройки земельный участок, имеет повышенную сейсмоопасность. Каркас позволяет обеспечить целостность здания, как при сейсмике, так и при возможных деформациях грунтов основания и склона в целом.

Вариант дома, расположенного на склоне

Небольшой по площади, но содержащий весь набор помещений для комфортного проживания дом. Эффектным дополнением являются две открытые террасы.

На первом этаже коттеджа располагается гостиная, кухня, душевая, котельная и санузел. Второй этаж – приватная зона. Там располагаются две спальни и холл. Обширная мансарда.

Архитектурно-планировочные решения жилых домов принимаются собственниками земельных участков по «индивидуальным» проектам.

Рисунок 5.6 Вариант дома, расположенного на склоне



Проектируемый участок находится в экологически чистом районе и свободен от застройки.

На карте сейсмического районирования г. Петропавловска – Камчатского масштаба 1:10000, проведенного в 1975г, территория участка расположена в районе с 9-бальной сейсмичностью.

Для проектирования и строительства рекомендуется:

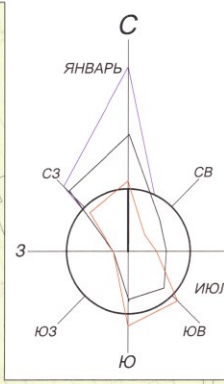
- Удалить все сильнопучинистые грунты (ИГЭ-2,3) из прогнозируемого слоя их промерзания
- В качестве основания под фундамент использовать крупнообломочные грунты ИГЭ-5 (щебенистый и дресвяный грунт), ИГЭ-6 (супесь дресвяная – твердая)

Чертежи планировки территории

(утверждаемая часть)

Проект планировки территории малоэтажной жилой застройки в районе ул. Новотранспортная-ул.Сопочная в г. Петропавловске-Камчатском для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа

Генеральный план застройки (основной чертеж)



ЭКОЛОГИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
№ по ген-плану	Наименование	Примечание
1	Утилизационная камера	Разреш. обьёмно-высот. 500м кв -1 (2-этаж)
2	Общественный центр с прачечными, паровыми и прачечными котлами	S - 360 м ² Разреш. обьёмно-высот. 500м кв -1 (2-этаж)
3	Детское дошкольное учреждение (на 20 мест)	S - 250 м ² Разреш. обьёмно-высот. 500м кв -1 (2-этаж)
4	Второй очередь строительства КТП при Выезде на территории	S - 640 кв -2 (1-этаж)
5	Отдельно стоящий жилой дом на одну семью	S - 250, 300 м ² 13 домов (2-этаж) разн. участка N 13. 25
6	Отдельно стоящий жилой дом на одну семью	S - 150, 250 м ² 12 домов (2-этаж) разн. участка N 13. 25
7	Здание насосной с баком запаса воды	кв -1 участок N 27
8	Трансформаторная подстанция	кв -2
9	Мусороборная площадка	кв -5
10	Гостевая парковка при общественном центре	15 машиномест
11	Зона рекреации	кв -1.8 кв
12	Спортивные и детские площадки	кв -1 S=250м ²
13	Выходные площадки	кв -1 участок N 28

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА			
№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Квадр. м. / кв. м.
1	Площадь территории (Всего) в том числе	га	7,2171
	Первая очередь строительства	га	2,1205
	Вторая очередь строительства	га	5,0966
2	Площадь территории (жилой застройки) в том числе	га	3,2890
	Первая очередь строительства	га	1,6060
	Вторая очередь строительства	га	1,6830
3	Население (Всего) в том числе	чел.	220чел.125
	Первая очередь строительства	чел.	126чел.60
	Вторая очередь строительства	чел.	136чел.65
4	Общее количество земельных участков	шт.	25
5	Общее количество жилых домов	шт.	25
6	Объекты социальной инфраструктуры, в том числе	шт.	2
	Общественно-деловая	шт.	1
	Образовательная	шт.	1
7	Объекты инженерной инфраструктуры	шт.	3
8	Рекреационная территория	га	1,8334

Территориальная зона	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка одно-двухэтажными жилыми домами с парковками земельными участками (кв/га жилой застройки)	0.15	0.30
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка (кв/га)	0.08	0.16
Специализированная общественная застройка (кв/га)	0.10	0.20
Промышленная		
Коммунально-складская (кв/га)	0.06	0.06
Население		
Плотность населения (чел./га)		0.26
отношение численности населения к площади его жилой части		0.57
Плотность населения (чел./га)		0.57
отношение численности населения ко всей его площади		0.57

- ГРАНИЦЫ**
- Границы территории застройки (первая очередь строительства)
 - Границы территории застройки (вторая очередь строительства)
- ОРИЕНТИРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ**
- Границы СЗЗ (автодорожной сети)
 - Границы СЗЗ от трансформатора
 - Границы СЗЗ (резервуары чистой воды)
 - Границы СЗЗ от котельной №46 и №18 (на расчетный срок ликвидируется или переводится на ЦТП)
- КРАСНЫЕ ЛИНИИ (ПРОЕКТИРУЕМЫЕ)**
- Красные линии (проектируемые)
 - Границы участков
- СООРУЖЕНИЯ И ПЛОЩАДИ**
- Отдельно стоящий жилой дом на одну семью S - 250 м²
 - Отдельно стоящий жилой дом на одну семью S - 150, 200 м²
 - Инженерная инфраструктура
 - Общественная застройка (Объекты социальной инфраструктуры)
 - Озеленение территории
 - Объекты инженерной инфраструктуры
 - Ограждение территории
 - Спортивные площадки
- КАТЕГОРИИ УЛИЦ И ДОРОГ**
- Магистральная дорога районного значения (35м в красной линии)
 - Улицы в жилой застройке (16м в красной линии)
 - Местные и технические проезды (11м в красной линии)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
Объекты инженерной инфраструктуры			
W1	Линия 0.4кВ, 10кВ	T1	Сети теплоснабжения
V1	Сети связи	K1	Сети теплоснабжения (нагрузки)
B	Ход пешеходов	K2	Ход ветовой канализация

М 1: 1000

104-007

ПТ-1-3					
№ п/п	№	И.И.	Ф.Ф.	Д.Д.	С.С.
1	1-104	О.И.	В.В.	04.13	04.13
2	1-104	О.И.	В.В.	04.13	04.13
3	1-104	О.И.	В.В.	04.13	04.13

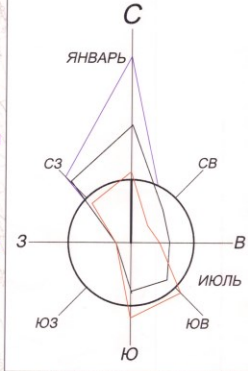
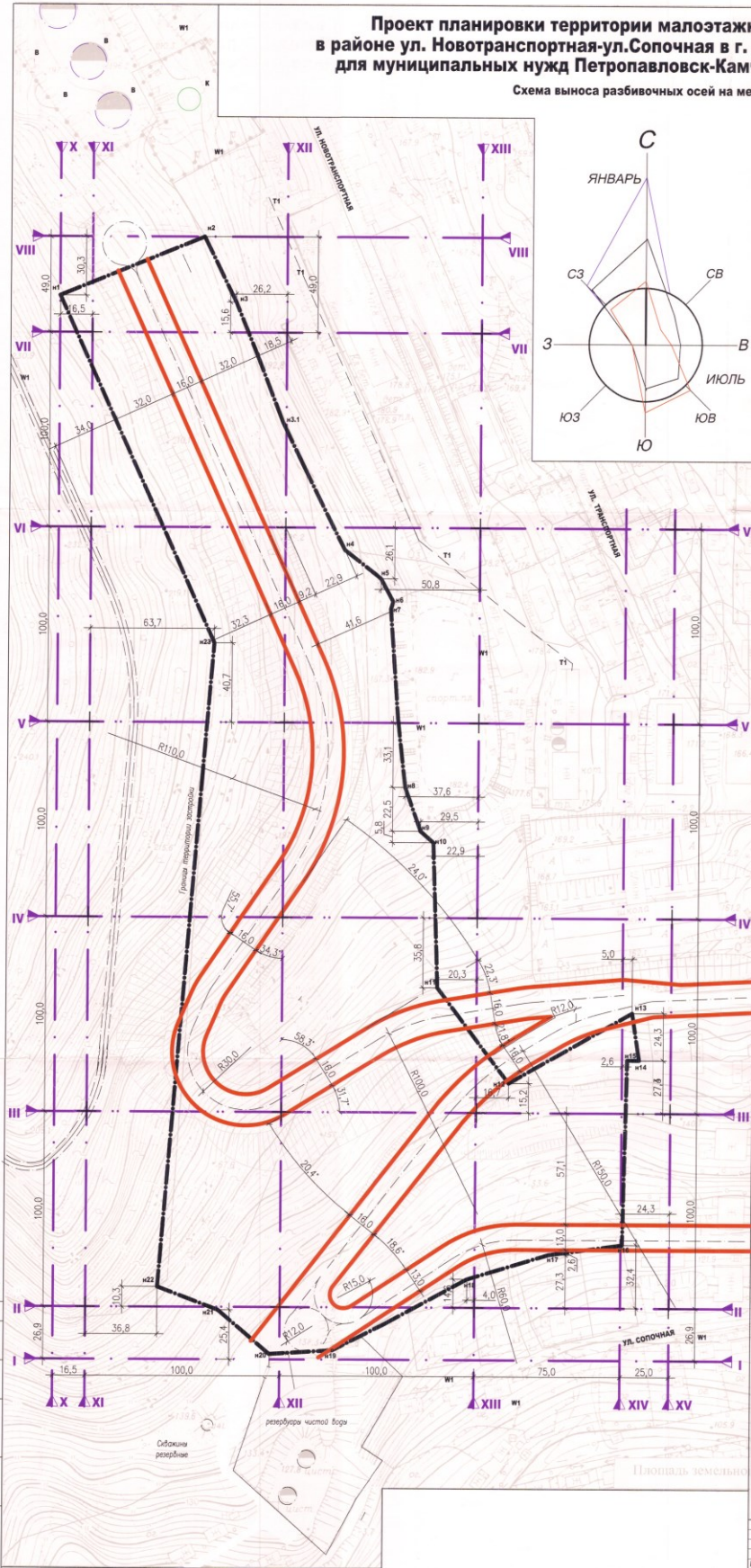
Проект планировки территории малоэтажной жилой застройки в районе ул. Новотранспортная-ул.Сопочная в г. Петропавловске-Камчатском для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа

Генеральный план застройки (основной чертеж)

ПИС "Стройпроект" в.Колосов

**Проект планировки территории малоэтажной жилой застройки
в районе ул. Новотранспортная-ул.Сопочная в г. Петропавловске-Камчатском
для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа**

Схема выноса разбивочных осей на местность



- ИСПОЛНЕНИЕ
- Разбивочные оси
 - Красные линии
 - Граница территории застройки

Исполнитель:
 Проверенный:
 Утвержден:
 Дата:

				ГП-1-3		
Имен.	Лист №	год	Дата	Проект планировки территории малоэтажной жилой застройки в районе ул. Новотранспортная-ул.Сопочная в г. Петропавловске-Камчатском для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа		
ИИП	Омельянов	2017	04.13	Страниц	Лист	Листов
ГАИ	Петриченко	2017	04.13	п	2	
Диз.	Шарова	2017	04.13	"ПОК "Стройрекон" в Лобаревске"		
Дата выноса разбивочных осей на местность						

Исходно - разрешительная документация

16. 11. 2012

г. Петропавловск-Камчатский

ПРОТОКОЛ

технического совещания по вопросу разработки градостроительной документации по объекту: Проект планировки территории малоэтажной жилой застройки в районе ул. Новотранспортная - ул. Сопочная в г. Петропавловске-Камчатском для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Члены рабочей группы:

Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации г. Петропавловск - Камчатский
Главный специалист –эксперт отдела архитектуры

Е.Б. Никитина

М.А. Шаломанова

Представители ООО ПСК СТРОЙРЕГИОН

Генеральный директор
Главный архитектор проектов

Е. В. Кузнецова
Д. Д. Петриченко

ОБСУДИЛИ:

1. Представленный на рассмотрение Заказчику эскизный проект

РЕШИЛИ:

1. По замечаниям Заказчика внести следующие изменения в проектную документацию:

- на основном чертеже (проектное предложение) откорректировать подходы внешних автодорог в юго-восточной части проектируемого участка;
- на схеме расположения элемента планировочной структуры указать примыкания проектируемых улиц к перспективной магистральной дороге районного значения (согласно утвержденному генплану города до 2030);
- магистральную дорогу районного значения, нанести ближе к западной границе проектируемого участка (в границах красных линий и линий регулирования застройки);
- оптимизировать улично-дорожную сеть в границах проектируемого участка со стороны юго-западного склона;
- часть улиц изменить на «тупиковые», с разворотными площадками в конце;
- согласно СП 42.13330.2011 предусмотреть в проекте планировки детский сад на 30 мест, зарезервировать на генплане участок для детского сада S-зем. уч. = 1.2Га

ВЫВОД:

С учетом замечаний Заказчика согласовать эскизный проект (2-й этап работ) для дальнейшего проектирования

Е.Б. Никитина
М.А. Шаломанова
Е. В. Кузнецова
Д. Д. Петриченко



НАИМЕНОВАНИЯ И ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

ЗОНЫ ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ

- Ц1 Общественного ядра исторического центра города
- Ц2 Центра деловой, общественной и коммерческой активности федерального, регионального и общегородского значения по условиям охраны памятников истории и культуры
- Ц3 Делового ядра центра города
- Ц4 Центра обслуживания и коммерческой активности местного значения
- Ц5 Центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах
- Ц6 Центра обслуживания рекреационных территорий

ЗОНЫ ЖИЛЫЕ

- Ж1 Индивидуальной, узладобной жилой застройки
- Ж2 Индивидуальной жилой застройки коттеджного типа
- Ж3 Малоэтажной смешанной жилой застройки
- Ж4 Смешанной жилой застройки
- Ж5 Многоэтажной жилой застройки
- Ж6 Многоэтажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- С1 Больницы, госпитали, медицинские комплексы
- С2 Учебные и научные комплексы
- С3 Спортивно-зрелищные сооружения
- С4 Кладбища и мемориальные парки
- С5 Объектов религиозного назначения
- С6 Режимных объектов ограниченного доступа

ЗОНЫ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ

- К1 Складирования, оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения
- К2 Коммунальных предприятий (котельных, ТЭЦ, водозабора, ЛЭП, очистных сооружений) и обслуживания
- К3 Линейные сооружения

ЗОНЫ ПРОМЫШЛЕННЫЕ

- П1 Предприятия I-II класса вредности
- П2 Предприятия III-IV класса вредности
- П3 Предприятия V класса вредности

ЗОНЫ ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ

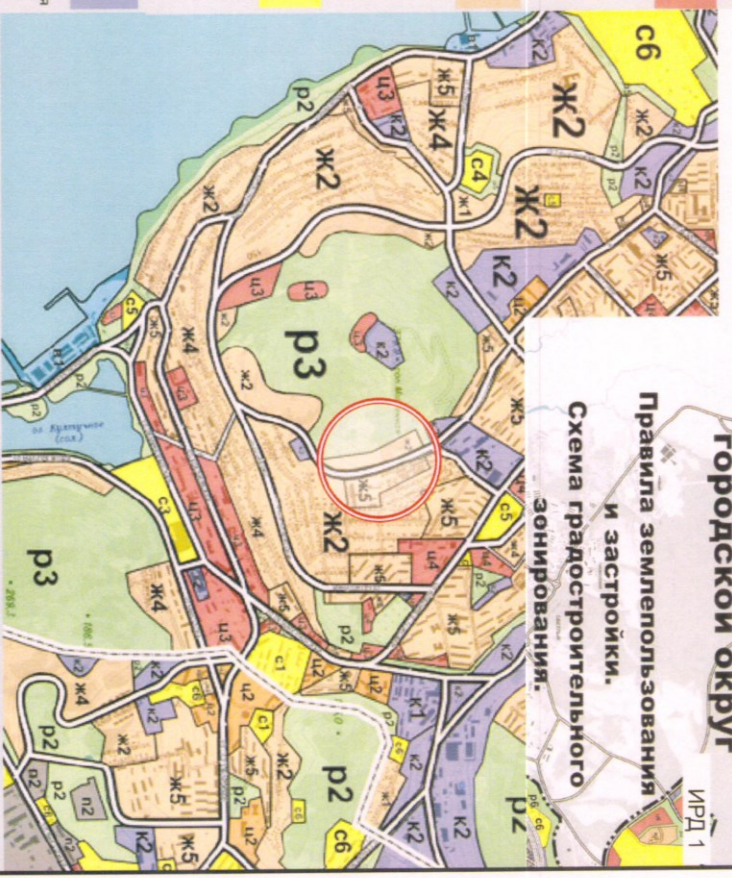
- Р1 Особо охраняемых природных территорий
- Р2 Городских парков, бульваров, скверов и насаждений
- Р3 Рекреационно-ландшафтных территорий и пригородных парков
- Р4 Коллективных садов, огородов и дачных участков
- Р5 Санитарно-охранные зоны
- Р6 Резерва постес фонда

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Х1 Сельскохозяйственного использования и фермерских хозяйств

Петропавловск-Камчатский Городской округ

ИРД 1
Правила землепользования
и застройки.
Схема градостроительного
зонирования.



ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

- В1 Территории, занятых водными объектами - морской торговый порт, морской рыбный порт, морской порт
- В2 Водные бассейны и акватории

Условные обозначения

- Граница Петропавловск-Камчатского городского округа
- Граница федеральной земель
- Магистральные инженерные сети
- Городские и районные магистрали и дороги
- Автомобильный тоннель
- Перспективная железная дорога
- Участок отведенный под малоэтажную жилую застройку

Петропавловск-Камчатский городской округ

Границы планировочных районов и подрайонов

3. Северный городской планировочный район

- 3.1. Общественно-деловая территориальная зона центра городского планировочного района
- 3.1.1. Деловое ядро центра городского планировочного района

3.2. Жилые территориальные зоны

- 3.2.1. Жилой район - "Сероглазка"
- 3.2.2. Жилой район - "Мишенный"
- 3.2.3. Жилой район - "Совхозные поля"
- 3.2.4. Жилой район - "Кирпичики"
- 3.2.5. Жилой район - "Северо-Восток"
- 3.2.6. Жилой район - "Пограничный"
- 3.2.7. Жилой район - "Вулканный"
- 3.2.8. Жилой район - "Моховая"
- 3.2.9. Жилой район - "Авача"
- 3.2.10. Квартал СОТ - "Озеро Плоское"
- 3.2.11. Жилой микрорайон - "Газпром"

3.5. Рекреационные территориальные зоны

- 3.5.1. Водомоторный комплекс с гидропарком - "Авачинский"
- 3.5.2. Районный парк - "Ручей Безымянный"
- 3.5.3. Районный парк - "Медвежье озеро"
- 3.5.4. Городской парк - "Совхозный ручей"
- 3.5.5. Ландшафтно-видовой парк - "Мишенная сопка"
- 3.5.6. Районный детский парк - "Сказка"
- 3.5.7. Районный парк - "Ручей Кирпичный"

Условные обозначения

- — — — — Граница Петропавловск-Камчатского городского округа
- — — — — Граница городских планировочных районов
- — — — — Граница планировочных подрайонов



Участок отведенный под
малоэтажную жилую застройку

Зона	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Минимальный процент застройки в границах земельного участка
	площадь кв. м. для объектов жилого назначения/минимум	максимум	минимум	максимум		
Ж 1	600	5000	1	3	3	20/60
Ж 2	400	1000	1	3	3	30/60
Ж 3	160	5000	1	4	3-5 <*>	30/70
Ж 4	160	25000	1	9	3-5 <*>	20/60
Ж 5	500	25000	5	16 <****>	5	40/80

Приложения

Техническое задание

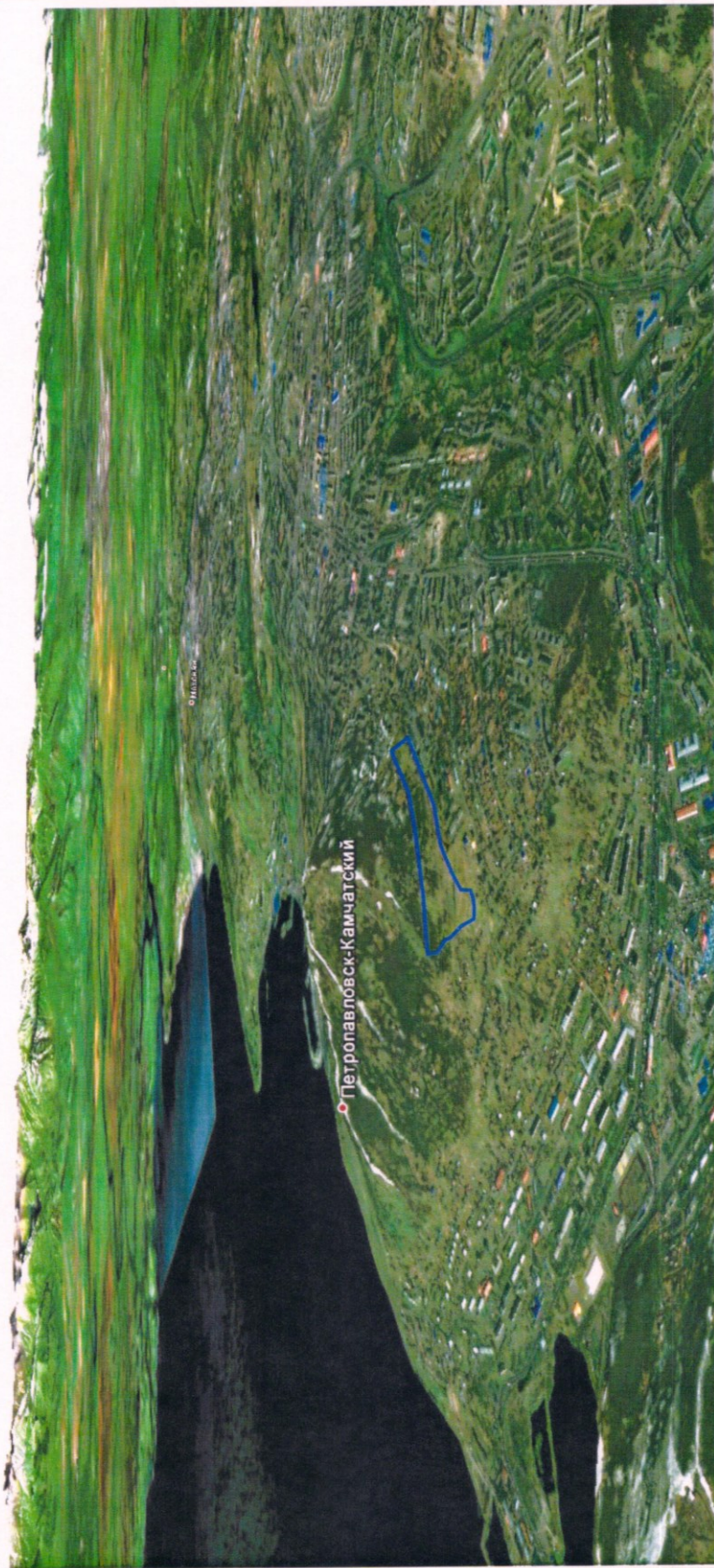
на выполнение проектной документации по планировке территории малоэтажной жилой застройки в районе ул.Новотранспортная – ул.Сопочная в г.Петропавловске-Камчатском для муниципальных нужд Петропавловск-Камчатского городского округа

№ п/п	ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ	СОДЕРЖАНИЕ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ
1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.		
1.3	Район строительства	Камчатский край, Петропавловск-Камчатский городской округ, Северный планировочный район.
1.4	Общие сведения об участке	<p>Участок расположен в южной части северного планировочного района Петропавловск-Камчатского городского округа.</p> <p>Площадь территории 7,2171 га (часть земельного участка с кадастровым номером 41:01:010117:1169 и земельный участок с кадастровым номером 41:01:010117:1369).</p> <p>Земельный участок свободен от застройки, расположен в 9-10 балльной зоне сейсмического воздействия, с уклоном рельефа 20-30%, ограничен с восточной стороны малоэтажной жилой застройкой по ул. Держинского; с южной – малоэтажной жилой застройкой по ул. Сопочной.</p>
1.5	Вид градостроительной документации	Проект планировки территории.
1.6	Вид строительства	Новое строительство.
1.7	Цель работы	Документация по планировке территории Петропавловск-Камчатского городского округа в районе ул. Новотранспортная – ул. Сопочная выполняется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемых элементов планировочной структуры. Установление границ земельных участков, на которых предполагается строительство объектов капитального строительства и размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры. Разработка предложений по благоустройству территории и ландшафтному дизайну.
1.8	Предложения по очередности проектирования и строительства, выделению пусковых комплексов.	Согласовать с Заказчиком каждый этап выполненных проектных работ с обязательным присутствием исполнителя данных работ.
1.9	Топографические материалы для проектирования.	В качестве топографической подосновы для выполнения проекта планировки принять материалы топографической съемки М 1:500 г. Петропавловска-Камчатского, а также материалы стереографической съемки г. Петропавловска-Камчатского М 1:2000. 1989 г. Предприятие №27 ГУ геодезии и картографии при Совете Министров СССР.
1.10	Инженерно-геологические материалы для проектирования.	При выполнении проекта планировки использовать материалы Альбома Схем микросейсмрайонирования г. Петропавловск-Камчатского. М 1:10 000. 1988 г. Госстрой РСФСР. НПО

№ п/п	ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ	СОДЕРЖАНИЕ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ
		Стройизыскания. Даль ТИСИЗ Камчатское отделение. Инв. 219.
2.ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТНЫМ РЕШЕНИЯМ.		
2.1	Основные требования к проектной документации	<p>В условиях сложного рельефа предусмотреть наиболее рациональное размещение объектов жилой застройки в границах проектируемой территории и дать предложения по архитектурно-пространственному построению жилой застройки.</p> <p>Учесть проектируемые и существующие транспортные связи.</p> <p>Дать проектные предложения по: линиям регулирования застройки; функциональному использованию территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства; объемно-пространственному решению застройки.</p>
2.2	Состав работ	<p>Выполнить:</p> <p>I этап: Инженерно-геологические изыскания в границах проектируемой территории.</p> <p>II этап: Эскизное предложение по планировке территории!</p> <p>III этап: Проект планировки территории, состоящий из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию.</p> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории:</p> <p>1. Графическая часть включает в себя:</p> <p>1.1 схему расположения элементов планировочной структуры (генеральный план застройки М 1:500);</p> <p>1.2 схему организации транспорта и улично-дорожной сети М 1:500 с разработкой разбивочного чертежа красных линий М 1:500, поперечных профилей улиц в границах проектирования;</p> <p>1.3 схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:500;</p> <p>1.4 схему размещения инженерных сетей и сооружений М 1:500;</p> <p>1.5 иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории. В том числе, схему ограничений использования территории по природным, климатическим и иным условиям М 1:1000.</p> <p>2. Пояснительная записка должна содержать описание и обоснование положений, касающихся:</p> <p>2.1 определения параметров планируемой малоэтажной жилой застройки, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;</p> <p>2.2 определения параметров планируемого строительства – параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта (включая места хранения транспорта);</p> <p>2.3 параметров инженерной инфраструктуры и благоустройства территории;</p> <p>2.4 защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения</p>

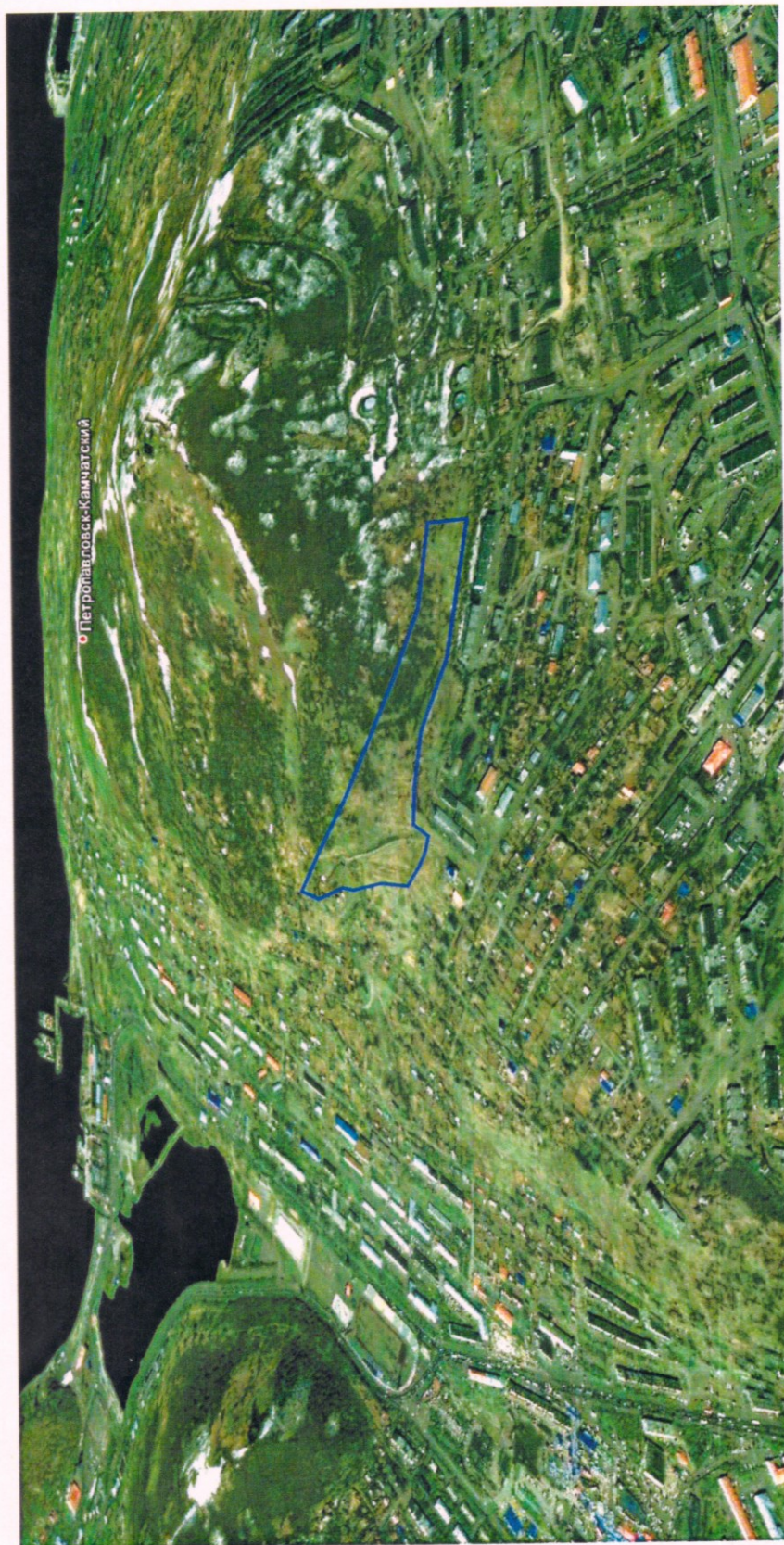
№ п/п	ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ДАнных И ТРЕБОВАНИЙ	СОДЕРЖАНИЕ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ
		<p>мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; 2.5 иных вопросов планировки территории. 3.Разработать панорамы, развертки, перспективы застройки (рендеры компьютерных 3-D моделей застройки).</p> <p>Основная часть проекта планировки: 1.Чертежи планировки территории, на которых отображаются: а) красные линии, линии регулирования застройки; б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур; в) границы зон малоэтажной жилой застройки и планируемого размещения объектов коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. 2. Положение о размещении объектов жилищного строительства, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.</p>
2.3	Общие требования к выполнению работ	<p>1.Каждый этап выполнения работ согласовать с Департаментом градостроительства и земельных отношений Петропавловск-Камчатского городского округа с обязательным присутствием ответственного исполнителя данных работ. 2.Выполнить проектную документацию согласно действующим строительным нормам и правилам, а также государственным стандартам единой системы конструкторской документации (ЕСКД) с учетом местных климатических условий и требований противопожарных, санитарно-гигиенических, экологических и других норм, действующих на территории Российской Федерации: - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; - Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; - СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах»; - СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»; - СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»; - СНиП 3.05.04-85* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации»; -РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»; - ст.42, ст.45 Градостроительного Кодекса РФ; - «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденный постановлением Госстроя от 29.10.2002г № 150; - Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О</p>

№ п/п	ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ	СОДЕРЖАНИЕ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ
		составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». 3.Оформление проектной документации выполнить в соответствии с государственными стандартами системы проектной документации для строительства (СGLC).
2.4	Программа геодезических, геологических и геофизических изысканий для последующих стадий проектирования.	Составить и согласовать с Заказчиком дополнительно в процессе проектирования.
2.5	Особые условия проектирования и строительства.	Сейсмичность площадки определяется проектной организацией на основании материалов Альбома Схем микросейсмрайонирования г. Петропавловск-Камчатского. М 1:10 000. 1988 г. Госстрой РСФСР. НПО Стройизыскания. Даль ТИСИЗ Камчатское отделение. Инв. 219, с привлечением в необходимых случаях материалов инженерно-геологических изысканий прошлых лет.
2.6	Типы застраиваемых зданий и конструктивные решения.	Согласовать с Заказчиком дополнительно в процессе проектирования.
2.7	Основные требования к инженерному и технологическому оборудованию.	В соответствии с действующими нормами.
2.8	Требования по обеспечению условий для маломобильных групп населения.	В соответствии с действующими нормами.
2.8	Требования о необходимости выполнения экологических и санитарно-эпидемиологических условий.	По установленным нормам.
2.9	Требования к ассимиляции производства	При проектировании учесть местные природно-климатические (ветровая, снеговая нагрузки, внешний температурный режим, влажность и др.) и техногенные условия, состав грунтов, гидрологический режим водоемов, сейсмическую опасность площадки строительства и др.
2.10	Границы проектирования	В соответствии с прилагаемой схемой.
3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ.		
3.1	Количество экземпляров выдаваемых документов проектной документации	Проектная документация передается Заказчику в 3-х экземплярах на бумажном носителе. Дополнительно: проектная документация предоставляется Заказчику на электронном носителе в формате AUTO CAD.
3.2	Прилагаемые исходные данные:	1. Генеральный план Петропавловск-Камчатского городского округа в электронном виде. 2. Правила землепользования и застройки г. Петропавловска-Камчатского в электронном виде. 3. Схема границ проектируемой территории. 4. Материалы аэрофотосъемки г. Петропавловска-Камчатского



Космоснимок г. Петропавловск-Камчатский
"СЕВЕРНЫЙ" городской планировочный район

Граница проектируемого участка



Космоснимок г. Петропавловск-Камчатский
"СЕВЕРНЫЙ" городской планировочный район

Граница проектируемого участка

Приложение 3
Территория выделенная под застройку



Площадь земельного участка ЗУ1: 72171 кв.м

Приложение к техническому заданию:
Малоэтажная жилая застройка в районе
ул. Новотранспортная-ул. Сопочная в
г. Петропавловске-Камчатском

Условные обозначения:
территориальная зона Ж-2
территориальная зона Ж-5
граница земельного участка

Масштаб 1:2000