

# ГИПРОСТРОЙ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малоэтажных, комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).

Часть 3. В границах улиц Комсомольская, Коммунаров, Мира, Нагуманова.

Стерлитамак 2010

"УТВЕРЖДЕНО"  
Генеральный директор  
ООО «Жилье»  
\_\_\_\_\_/ Линчук Я.П.  
подпись ФИО  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
МП

"СОГЛАСОВАНО"  
Начальник отдела архитектуры  
и градостроительства г. Стерлитамака  
\_\_\_\_\_/ Ханнанов Р.К.  
подпись ФИО  
" 3 -09- 2010 \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
МП

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ПО УЛИЦАМ КАРЛА МАРКСА, ХАЛТУРИНА, САДОВАЯ,  
КОМСОМОЛЬСКАЯ, 7 НОЯБРЯ, ХУДАЙБЕРДИНА,  
НА МЕСТЕ СНЕСЕННЫХ АВАРИЙНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ,  
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ МАЛОЭТАЖНЫХ  
КОМФОРТАБЕЛЬНЫХ БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ  
(ТАУНХАУСОВ).**

**ЧАСТЬ 3.  
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ КОМСОМОЛЬСКАЯ,  
КОММУНАРОВ, МИРА, НАГУМАНОВА.**

ЗАКАЗЧИК  
Генеральный директор  
ООО «Жилье»  
\_\_\_\_\_/ Линчук Я.П.  
подпись ФИО  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
МП

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
Директор  
ООО «Гипрострой»  
\_\_\_\_\_/ Линчук С.Я.  
подпись ФИО  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
МП

Главный архитектор  
ООО «Гипрострой»  
\_\_\_\_\_/ Шагапов Ш.М.  
подпись ФИО  
" " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.  
МП

2010

г. Стерлитамак  
ООО «ГИПРОСТРОЙ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ПО УЛИЦАМ КАРЛА МАРКСА, ХАЛТУРИНА, САДОВАЯ,  
КОМСОМОЛЬСКАЯ, 7 НОЯБРЯ, ХУДАЙБЕРДИНА,  
НА МЕСТЕ СНЕСЕННЫХ АВАРИЙНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ,  
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ МАЛОЭТАЖНЫХ  
КОМФОРТАБЕЛЬНЫХ БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ  
(ТАУНХАУСОВ).**

**ЧАСТЬ 3.  
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ КОМСОМОЛЬСКАЯ,  
КОММУНАРОВ, МИРА, НАГУМАНОВА.**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

119-091-10-ПЗ

2010

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОСНОВАННАЯ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ  
ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«БАШКИРСКОЕ ОБЩЕСТВО АРХИТЕКТОРОВ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ»**

Федеральной службой по экологическому,  
технологическому и атомному надзору  
внесены сведения в государственный реестр  
саморегулируемых организаций 19.05.2009г.  
Регистрационный номер СРО-П-004-19052009

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

СРО-П-РБ-0031

Виды работ указаны в приложении

**Наименование организации** (полное и сокращенное)  
Общество с ограниченной ответственностью «ГИПРОСТРОЙ»  
(ООО «ГИПРОСТРОЙ»)

**ИНН** 0268041829, **ОГРН** 1060268025586

Основание выдачи: решение Правления саморегулируемой организации  
НП «БООП» №7 Дата 19.06.2009г.

Начало действия с 19 июня 2009г

Председатель Правления

У.Г. Ураксин

Директор  
МП

С.А. Харичков



Регистрационный номер СРО-П-Б-0031-01-2009

Некоммерческое партнерство «Башкирское общество архитекторов и проектировщиков»

Приложение к свидетельству СРО-П-РБ -0031

13. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений  
14. Работы по организации подготовки проектной документации привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

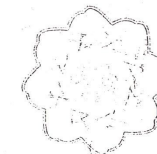
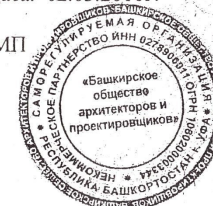
КОНЕЦ ДОКУМЕНТА

Директор

С.А. Харичков

Дата: 02.03.2010г.

МП





КАРАР

«06» 06 2009 г.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 1008

«06» 06 2009 г.

**О подготовке документации по планировке территории по улицам К.Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина на месте снесенных аварийных жилых домов с целью размещения малоэтажных, комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов)**

Рассмотрев заявление ООО «Жилье» о разрешении подготовки документации по планировке территории по улицам К.Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малоэтажных, комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов), в соответствии со ст.45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 4.2. Правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак РБ, в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, принимая во внимание Градостроительное заключение №№76-83 ГЗ от 07.05.2010г.,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Отделу архитектуры и градостроительства (Ханнанову Р.К.):

1.1. Организовать подготовку документации по планировке территории по улицам К.Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малоэтажных, комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).

1.2. Провести проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических и градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

1.3. По результатам проверки направить документацию главе городского округа для проведения публичных слушаний либо направить на доработку.

1.4. По результатам публичных слушаний предоставить документацию по планировке территории на утверждение главе администрации городского округа.

1.5. Организовать публикацию настоящего постановления в газете «Стерлитамакский рабочий» в течение срока, установленного законодательством.

2. Информационно-аналитическому отделу (Никитина Т.А.) разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации городского округа город Стерлитамак в сети Интернет.

3. Настоящее постановление не предоставляет право на земельный участок, не дает права на производство строительных работ, использование территории и ведения на ней хозяйственной деятельности.

4. Предоставление права на вышеуказанный земельный участок будет осуществляться в соответствии с действующим законодательством.

5. Срок действия данного постановления три года.




6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на зам. главы администрации города Чернова А.Г. и начальника отдела архитектуры и градостроительства Ханнанова Р.К.

Глава администрации

В. Р. Абдрахимов

06 06 10

<b>Содержание</b>				
<b>1 Общая часть</b>				
1.1	Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта			2
1.2	Состав проекта			2
<b>2 Пояснительная записка</b>				
2.1	Основание для разработки проекта			3
2.2	Характеристика участка строительства			3
2.3	Градостроительные и природные условия			3
2.4	Генеральный план			4
2.4.1	Жилой фонд			4
2.4.2	Характеристика проектируемых участков			5
2.4.3	Учреждения обслуживания			5
2.4.4	Организация рельефа			7
2.4.5	Благоустройство территории и основные показатели			7
2.4.6	Транспортные решения			8
2.5	Архитектурно- планировочные решения			8
2.6	Инженерное обеспечение			9
2.7	Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов			9
2.8	Противопожарные мероприятия			9
2.9	Технико-экономические показатели проекта			11
2.10	Нормативная документация			12
	Эскиз генерального плана			
	Развертки вдоль улиц			
	Вид с пересечения улиц Комсомольская и Коммунаров			
	Вид с улицы Комсомольская			

					119-091-10-ПЗ			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
ГАП		Шагапов			Часть 3. В границах улиц Комсомоль- ская, Коммунаров, Мира, Нагуманова.	Лит.	Лист	Листов
ГИП		Файзулина					1	12
Разработал		Ежков				ООО «Гипрострой»		
Н. Контр.		Мухаметзянова						

1 Общая часть				
1.1 Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта				
Должность		ФИО		
Главный архитектор		Шагапов Ш.М.		
Главный инженер проекта		Файзулина Н.Г.		
Инженер - проектировщик		Камалов В.В.		
Инженер - проектировщик		Ежков М.С.		
1.2 Состав проекта				
Обозначение		Наименование		Примечание
119-091-10-ПЗ		Пояснительная записка		
119-091-10-ППТ		Проект планировки территории. Графическая часть.		
119-091-10-ПЗ				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
119-091-10-ПЗ				Лист 2

2 Пояснительная записка

2.1 Основание для разработки проекта

Проект планировки территории разработан на основании:

- постановления Администрации городского округа г. Стерлитамак № 1151 от 07.06.2010г
- топографической съёмки площадки строительства, выполненной ООО «Жилье» в 2010 году.

2.2 Характеристика участка строительства

Рассматриваемый участок S=714 м<sup>2</sup> расположен в восточной части г.Стерлитамака. Границами участка служат с севера – ул. Нагуманова, с востока – ул. Комсомольская (ж.д. №83), с юга – ул. Коммунаров (ж.д. №4), с запада – ул. Мира, на месте снесенного аварийного дома по ул. Комсомольская №81.

Микрорайон застроен индивидуальными домами на одну семью, попадающие под снос, согласно постановлению №2902 от 20.12.2006г.

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка колеблются от 130,40 до 130,00. Рельеф имеет небольшой уклон к востоку, общий перепад - 0,4 м.

Согласно правилу землепользования и карте зонирования территорий г. Стерлитамака рассматриваемый земельный участок относится к зоне «ОД-1».

2.3 Градостроительные и природные условия

Район строительства относится к IV климатическому подрайону  
Расчетное значение веса снегового покрова – 320 кг/м<sup>2</sup>.  
Нормативное значение ветрового давления – 38 кгс/м<sup>2</sup>,  
Площадка проектируемого строительства относится к сухой зоне по влажности.

Ветровой режим характеризуется преобладанием южных и юго-западных ветров в зимний период. Средняя скорость ветра 5,5 м/с зимой. Средняя скорость ветра со средней температурой воздуха 8°С – 3,5 м/с.

					119-091-10-ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

2.4 Генеральный план

Рассматриваемый участок предлагается застроить малоэтажным блокированным жилым домам (таунхаусом), на месте аварийного жилого дома, попадающего под снос, согласно постановлению №2902 от 20.12.2006г. (по ул. Комсомольская д.81).

Каждый блок (квартира), проектируемого таунхауса, имеет свой вход с улицы, гараж и небольшой палисадник.

Площадь проектируемого участка таунхауса составляет:  
- №13 (стр.) – 627 м<sup>2</sup>.

2.4.1 Жилой фонд

На рассматриваемом участке, проектом предлагается разместить малоэтажный блокированный жилой дом состоящих из одного типа блока:

1. Малоэтажный блокированный жилой дом №13 (стр.):  
- 3 блока – тип №115.02 (S<sub>общ</sub>=3х91,73=275,19 м<sup>2</sup>).

					119-091-10-ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

2.4.2 Характеристика проектируемых участков

Показатели	Ед. Изм.	№13 (стр.)
Площадь земельного участка	га	0,0627
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	312,20
Жилой фонд	м <sup>2</sup>	275,19
Население	чел.	12
Плотность населения	чел/га	191
Процент застройки	%	50
Количество блоков (квартир)	шт	3

2.4.3 Учреждения обслуживания

Рассматриваемый участок расположен в восточной части г. Стерлитамака, в границах ул. Комсомольская, Коммунаров, Мира, Нагуманова.

В радиусе доступности от планируемой территории застройки функционируют:

- 1) средняя общеобразовательная школа №4, по ул. Карла Маркса, 125;
- 2) дошкольное образовательное учреждение- детский сад №92, по ул. Комсомольская, 111;
- 4) комбинат общественного питания;
- 5) предприятия повседневной торговли - общей торговой площадью > 50м<sup>2</sup>.

					119-091-10-ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

Сведения о количестве жильцов в жилых домах микрорайона

№ п/п	Адреса жилых домов	Общая жилая площадь домов, м <sup>2</sup>	Нормативное кол-во жителей, чел
1	16 многоквартирных жилых домов		5х16=80
2	№13 (стр.)	275,19	12
	Итого		92

Расчет обеспеченности учреждениями обслуживания микрорайона с населением на весь микрорайон 92 чел .

№ п/п	Наименования учреждений	Норма на 1000 жит.	Треб. по норме, мест	Существ.	Новое стр-во	Примечания
1	Общеобразовательные школы	114 мест	10 мест	1500 мест	-	школа №4
2	Детские сады	45 мест	4 мест	-	140 мест	детский сад №92
3	Учреждения обслуживания: в т.ч. предприятия торговли - продтовары - промтовары	 70 м <sup>2</sup> 30 м <sup>2</sup>	 9 м <sup>2</sup> 6 м <sup>2</sup> 3 м <sup>2</sup>	>50 м <sup>2</sup>	-	

					119-091-10-ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

2.4.4 Организация рельефа

Организация рельефа выполнена в увязке с отметками прилегающих территорий и обеспечивает отвод поверхностных вод с территории участка по лоткам проездов. Посадка малоэтажных блокированных жилых домов выполнена с учетом особенности рельефа. Перед началом строительства рекомендуется срезка плодородного слоя почвы с последующим восстановлением только в пределах зеленых зон.

2.4.5 Благоустройство территории и основные показатели

Каждая квартира блокированного малоэтажного жилого дома имеет собственный приусадебный участок и удобный подъезд. Декоративное озеленение территории решается, в основном, устройством устойчивого газонного покрытия, на отдельных участках посадкой деревьев и кустарников, цветов. Рекомендуется следующий ассортимент растений: береза, кизильник.

Предусмотрена площадка для мусоросборников.

Показатели	Ед. Изм.	№13 (стр.)
Площадь земельного участка	га	0,0627
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	312,20
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	309,10
Площадь твердого покрытия. Проездов, тротуаров.	м <sup>2</sup>	5,70
Население	чел.	12
Площадь озеленения на человека	м <sup>2</sup> /чел	26

2.4.6 Транспортные решения

На основе плана современного использования территории М 1:500 разработана схема организации транспорта и улично-дорожной сети.

Внутриквартальные проезды представляют собой единую систему путей сообщения, обеспечивающую удобные транспортные связи в пределах квартала и с внешней автодорогой. Проезды запроектированы с учетом противопожарного обслуживания и возможности рациональной прокладки различных инженерных сетей и коммуникаций.

2.5 Архитектурно-планировочные решения

Малоэтажный блокированный жилой дом (таунхаус) представляет собой сблокированный между собой одноэтажный жилой блок прямоугольной формы со встроенным гаражом, подвалом и мансардным этажом.

Размеры в плане по осям:

- тип №115.02 – 7,41 x 12,56 м.

Высота:

- 1 этаж (от пола до потолка) – 3 м;
- мансардный этаж (от пола до потолка) – 2,65 - 4,87 м;
- подвальный этаж (от пола до потолка) – 2,5 м.

Наименование помещений:

- 1 этаж – общая комната, кухня, С/У, тамбур, гараж, открытая терраса;
- мансардный этаж – две спальни, С/У, холл, две лоджии;
- подвальный этаж - подвал, топочная.

Концепция фасада:

- сочетание скатных кровель и вертикальных стен с остекленными лоджиями.

Наружная отделка:

- стены – крашеный силикатный кирпич желтого цвета (RAL 1015);
- цоколь – декоративная облицовочная плитка светло-коричневого цвета (RAL 1011);
- переплет окна ПВХ профиль белого цвета (RAL 9003);
- карнизы кровли и водосточные трубы – крашеный лист белого цвета (RAL 9003);
- кровля – гибкая черепица «Tegola»;

- фартуки на парапетах и выступающих элементах фасадов – крашеный лист вишневого цвета (RAL 3003);
- гаражные ворота – автоматические, светло-серого цвета (RAL 7047);
- декоративные цветочницы на окнах мансардного этажа – металлический крашеный прут квадратного сечения черного цвета (RAL 9004).

2.6 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение размещаемых жилых домов - от существующих головных сооружений и магистральных сетей.

2.7 Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения и инвалидов

Высота бордюров по краям пешеходных путей на участках не менее 0,05 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м. Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов не применяются насыпные или крупноструктурные материалы, препятствующие передвижению МГН на креслах-колясках или с костылями.

2.8 Противопожарные мероприятия

Подъезды для пожарных автомобилей к территориям жилых домов запроектированы со стороны ул. Халтурина, ул. Коммунаров и ул. садовая. Микрорайон расположен на расстоянии не более 3 км от пожарного депо №40, согласно требований СНиП 2.07.01-89\*.

Для обеспечения проезда пожарных машин предусмотрены проезды с твердым покрытием. Таким образом, обеспечивается доступ пожарных. Ширина проездов согласно п. 2.9\* СНиП 2.07.01-89\* и Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности (№123-ФЗ от 22.07.2008г.). Проезды к зданию обеспечивают нагрузку от пожарных машин не менее 16т на ось.

Противопожарные расстояния между зданиями не менее 6м.  
Все жилые здания запроектированы с учетом требований СНиП 21-01-97.  
Класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.4.  
Класс конструктивной пожарной опасности здания С1.  
Степень огнестойкости – II.  
Класс ответственности – II.

					119-091-10-ПЗ	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Применяемые отделочные материалы должны иметь сертификат пожарной безопасности.  
Материалы, применяемые для внутренней отделки помещений и путей эвакуации должны иметь Сертификат пожарной и экологической безопасности.  
Внутренняя планировка здания обеспечивает безопасную эвакуацию людей в соответствии со СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».  
Электропроводка выполнена согласно ПУЭ (7-е изд).  
Противопожарные мероприятия выполнить согласно Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности (№123-ФЗ от 22.07.2008г).  
Наружное пожаротушение обеспечивается от существующих и проектируемых в микрорайоне пожарных гидрантов.

**Вывод:**  
Данный проект планировки территории является комплексной градостроительной оценкой условий размещения отдельных градостроительных объектов. На основании расчетов, строительство малоэтажного блокированного жилого дома (таунхауса) внутри микрорайона не противоречит санитарным, пожарным и градостроительным требованиям.

					119-091-10-ПЗ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2.9 Технико-экономические показатели проекта				
Наименование показателя	Ед. Изм.	№13 (стр.)	тер-рия общего пользования	по участку
Территория				
Площадь земельного участка	га	0,0627	0,0087	0,0714
Площадь застройки	м²	312,20	-	312,20
Процент застройки	%	50	-	50
Площадь твердого покрытия. Проездов, тротуаров.	м²	5,70	87,00	92,70
Площадь озеленения	м²	309,10	74,00	383,10
Площадь озеленения на человека	м²/чел	26	-	26
Население				
Население	чел.	12	-	12
Плотность населения	чел/га	191	-	191
Жилищный фонд				
Жилой фонд	м² общ. пл.	275,19	-	275,19
Кол-во блоков (квартир)	шт	3	-	3

2.10 Нормативная документация				
СНиП 23-01-99*	Строительная климатология и геофизика			
СНиП 2.07.01-89*	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений			
РНГП РБ	Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений РБ			
СНиП 31-01-2003	Здания жилые многоквартирные			
СНиП 2.09.04-87*	Административные и бытовые здания			
СНиП 31-05-2003	Общественные здания административного назначения			
СНиП 35-01-2001	Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения			
СП 35-101-2001	Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения			
№123-ФЗ от 22.07.2008г	Технический регламент о требованиях пожарной безопасности			
СНиП 23-05-95	Естественное и искусственное освещение			
СНиП 21-01-97*	Пожарная безопасность зданий и сооружений			
СНиП 2.02.01-83*	Основания зданий и сооружений			
СНиП 23-02-2003	Тепловая защита зданий			
ПУЭ (7-е изд.)	Правила устройства электроустановок			
ППБ 01-03	Правила пожарной безопасности в РФ			
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01	Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите жилых и общественных зданий и территорий			
СанПиН 2.1.2.1002-00	Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям			

# Эскиз генерального плана



Развертка вдоль улицы



Развертка вдоль улицы Коммунаров



Вид с пересечения улиц Комсомольская и Коммунаров



Вид с улицы Комсомольская



Общие указания

Рассматриваемый участок S=714 м<sup>2</sup> расположен в восточной части г.Стерлитамака.

Границами участка служат с севера – ул. Назуманова, с востока – ул. Комсомольская, с юга – ул. Коммунаров, с запада – ул. Мира (категория улиц – улицы в жилой застройке).

Микрорайон застроен индивидуальными домами на одну семью, попадающие под снос, согласно постановлению №2902 от 20.12.2006г.

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка колеблются от 130,40 до 130,00. Рельеф имеет небольшой уклон к востоку, общий перепад – 0,4 м.

Согласно правилу землепользования и карте зонирования территорий г. Стерлитамака рассматриваемый земельный участок относится к зоне «ОД-1».

Рассматриваемый участок предлагается построить малоэтажным блокированным жилым домам (таунхаусом), на месте аварийного жилого дома, попадающего под снос, согласно постановлению №2902 от 20.12.2006г. (по ул. Комсомольская д.81).

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	
3	План современного использования территории (опорный план)	М 1:500
4	План красных линий (основной чертеж)	М 1:500
5	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети	М 1:500
6	Схема вертикальной планировки и благоустройства	М 1:500

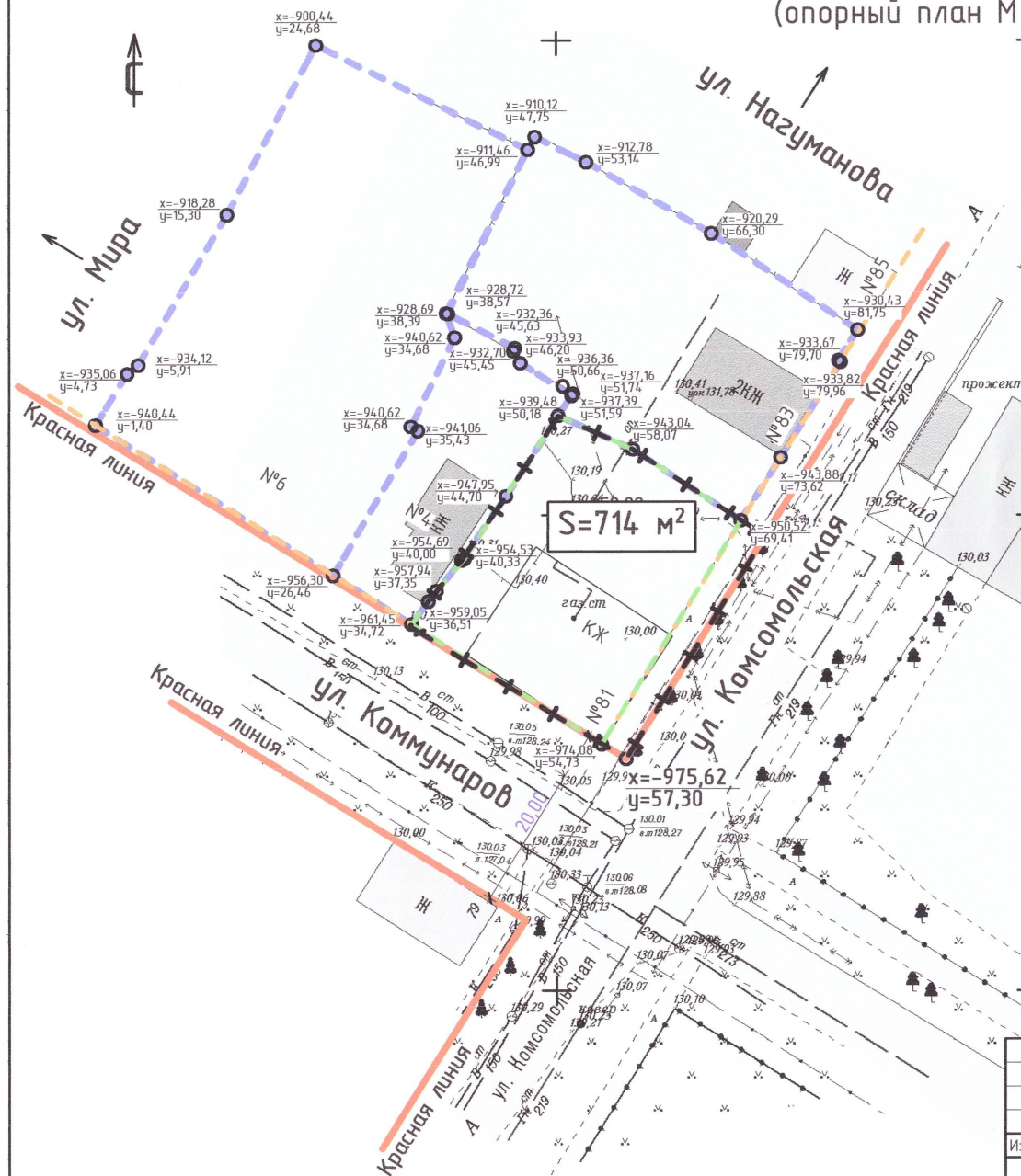
Технико-экономические показатели

Наименование	Ед. изм.	№13 (стр.)	Тер-рия общ.польз-ния	По участку
Территория				
Площадь земельного участка	га	0,0627	0,087	0,0714
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	312,20	–	312,20
Процент застройки	%	50	–	50
Площадь твердого покрытия	м <sup>2</sup>	5,70	87,00	92,70
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	309,10	–	309,10
Площадь озеленения на чел.	м <sup>2</sup> /чел.	26	–	26
Население				
Население	чел.	12	–	12
Плотность населения	чел/га	191	–	191
Жилищный фонд				
Жилой фонд	м <sup>2</sup> общ. пл.	275,19	–	275,19
Количество блоков квартир	шт	3	–	3

119-091-10-ППТ						
Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малоэтажных комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Часть 3. В границах улиц Комсомольская, Коммунаров, Мира, Назуманова.						Стадия
						Лист
						Листов
ГАП	Шагапов Ш.М.					ПД
ГИП	Файзулина Н.Г.					1
Разраб.	Ежков М.С.					6
Н. контр.	Мухаметзянов					
Общие данные						ООО "Гипрострой" г. Стерлитамак



# План современного использования территории (опорный план М 1:500)



## Условные обозначения

- Красная линия
- Линия регулирования сложившейся застройки
- Границы сформированных земельных участков
- Границы участков аварийных жилых домов подлежащих сносу
- Граница рассматриваемой территории (S=714 м²)

						119-091-10-ППТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малозэтажных комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Часть 3. В границах улиц Комсомольская, Коммунаров, Мира, Нагуманова.	Стадия	Лист
ГАП		Шагапов Ш.М.					ПД	3
ГИП		Файзулина Н.Г.						
Разраб.		Ежков М.С.						
Н. контр.		Мухаметзянова				План современного использования территории (опорный план)	ООО "Гипрострой" г. Стерлитамак	





План красных линий  
(основной чертеж М 1:500)

Условные обозначения

- Красная линия
- - - - - Линия регулирования сложившейся застройки
- - - - - Границы сформированных земельных участков
- - - - - Границы проектируемых территорий

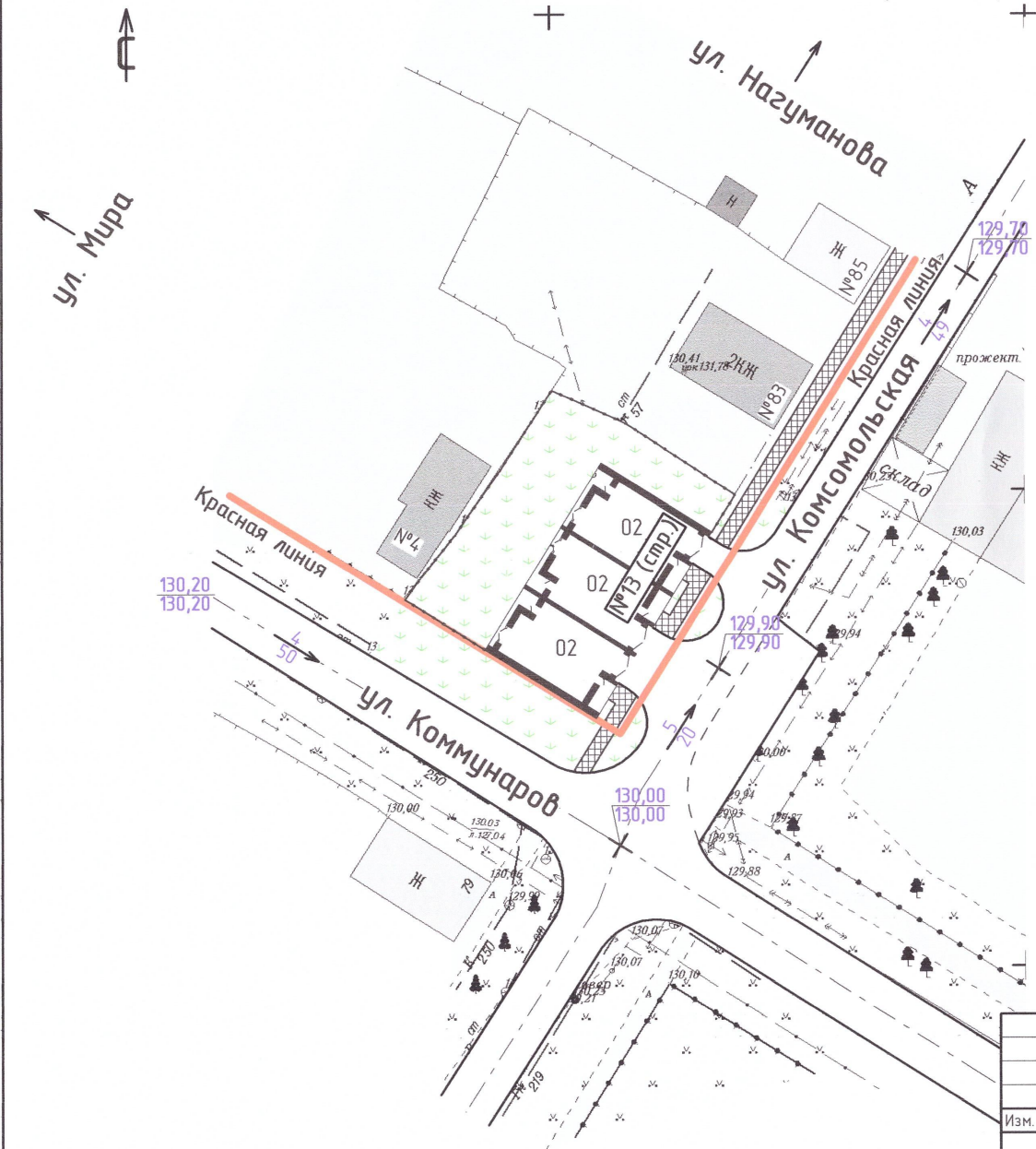
Туп №115.02

119-091-10-ППТ					
Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малоэтажных комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Шагапов Ш.М.				
ГИП	Файзулина Н.Г.				
Разраб.	Ежов М.С.				
Н. контр.	Мухаметзянова				
Часть 3. В границах улиц Комсомольская, Коммунар, Мира, Нагуманова.					Листов
					Лист
					Листов
План красных линий (основной чертеж)					000 "Гипрострой" г. Стерлитамак

						119-091-10-ППТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халмурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малоэтажных комфортных блокированных жилых домов (таунхаусов).		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГАП		Шагапов Ш.М.				Часть 3. В границах улиц Комсомольская, Коммунардов, Мира, Нагуманова.		Стадия
ГИП		Файзулина Н.Г.						Лист
Разраб.		Ежов М.С.						Листов
Н. контр.		Мухаметзянова				План красных линий (основной чертеж)		ООО "Гипрострой" г. Стерлитамак



# Схема вертикальной планировки и благоустройства (М 1:500)



## Условные обозначения и изображения

- Элементы озеленения
- Тротуары
- Тун №115.02

						119-091-10-ППТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малоэтажных комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Часть 3. В границах улиц Комсомольская, Коммунаров, Мира, Нагуманова.	Стадия	Лист
ГАП		Шагапов Ш.М.					ПД	6
ГИП		Файзулина Н.Т.						
Разраб.		Ежков М.С.						
Н. контр.		Мухаметзянова				Схема вертикальной планировки и благоустройства	ООО "Гипрострой" г. Стерлитамак	

г. Стерлитамак  
ООО «ГИПРОСТРОЙ»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ПО УЛИЦАМ КАРЛА МАРКСА, ХАЛТУРИНА, САДОВАЯ,  
КОМСОМОЛЬСКАЯ, 7 НОЯБРЯ, ХУДАЙБЕРДИНА,  
НА МЕСТЕ СНЕСЕННЫХ АВАРИЙНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ,  
С ЦЕЛЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ МАЛОЭТАЖНЫХ  
КОМФОРТАБЕЛЬНЫХ БЛОКИРОВАННЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ  
(ТАУНХАУСОВ).**

**ЧАСТЬ 3.  
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ КОМСОМОЛЬСКАЯ,  
КОММУНАРОВ, МИРА, НАГУМАНОВА.**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**119-091-10-ПМТ.ПЗ**

**2010**

**Содержание  
1 Общая часть**

1.1 Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта	2
1.2 Состав проекта	2

**2 Пояснительная записка**

2.1 Основание для разработки проекта	3
2.2 Характеристика участка	3
2.3 Градостроительные и природные условия	3
2.4 Межевания территории	4
2.4.1 Основные показатели по участкам	5

						119-091-10-ПМТ.ПЗ		
Изм.	Лист	№ док-м.	Подпись	Дата				
ГАП		Шагапов			Часть 3. В границах улиц Комсомоль- ская, Коммунаров, Мира, Нагуманова.	Лит.	Лист	Листов
ГИП		Файзулина					1	5
Разработал		Ежков				ООО «Гипрострой»		
Н. Контр.		Мухаметзянова						

1 Общая часть

1.1 Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Должность	ФИО
Главный архитектор проекта	Шагапов Ш.М.
Главный инженер проекта	Файзулина Н.Г.
Инженер – проектировщик	Ежков М.С.

1.2 Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
119-091-10-ПМТ.ПЗ	Пояснительная записка	
119-091-10-ПМТ	Проект межевания территории. Графическая часть.	

					119-091-10-ПМТ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

2 Пояснительная записка

2.1 Основание для разработки проекта

Проект межевания территории разработан на основании:  
- постановления Администрации городского округа г. Стерлитамак № 1151 от 07.06.2010г  
- топографической съёмки площадки строительства, выполненной ООО «Жилье» в 2010 году.

2.2 Характеристика участка строительства

Рассматриваемый участок S=714 м<sup>2</sup> расположен в восточной части г.Стерлитамака. Границами участка служат с севера – ул. Нагуманова, с востока – ул. Комсомольская (ж.д. №83), с юга – ул. Коммунаров (ж.д. №4), с запада – ул. Мира, на месте снесенного аварийного дома по ул. Комсомольская №81.

Микрорайон застроен индивидуальными домами на одну семью, попадающие под снос, согласно постановлению №2902 от 20.12.2006г.

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка колеблются от 130,40 до 130,00. Рельеф имеет небольшой уклон к востоку, общий перепад - 0,4 м.

Согласно правилу землепользования и карте зонирования территорий г. Стерлитамака рассматриваемый земельный участок относится к зоне «ОД-1».

2.3 Градостроительные и природные условия

Район строительства относится к IV климатическому подрайону  
Расчетное значение веса снегового покрова – 320 кг/м<sup>2</sup>.  
Нормативное значение ветрового давления – 38 кгс/м<sup>2</sup>,

Площадка проектируемого строительства относится к сухой зоне по влажности.

Ветровой режим характеризуется преобладанием южных и юго-западных ветров в зимний период. Средняя скорость ветра 5,5 м/с зимой. Средняя скорость ветра со средней температурой воздуха 8°С – 3,5 м/с.

					119-091-10-ПМТ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

2.4 Межевания территории

Проект межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования согласно градостроительным правилам и нормативам.

Рассматриваемый участок предлагается застроить малоэтажным блокированным жилым домам (таунхаусом), на месте аварийного жилого дома, попадающего под снос, согласно постановлению №2902 от 20.12.2006г. (по ул. Комсомольская д.81).

Каждый блок (квартира), проектируемого таунхауса, имеет свой вход с улицы, гараж и небольшой палисадник.

Площадь проектируемого участка таунхауса составляет:  
- №13 (стр.) – 627 м².

2.4.1 Основные показатели по участкам

Показатели	Ед. Изм.	№13 (стр.)
Площадь земельного участка	га	0,0627
Площадь застройки	м²	312,20
Жилой фонд	м²	275,9
Население	чел.	12
Плотность населения	чел/га	191
Процент застройки	%	50
Площадь озеленения	м²	309,10
Площадь озеленения на человека	м²/чел	26
Площадь твердого покрытия. Проездов, тротуаров.	м²	5,70

Общие указания

Проект межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Размеры земельных участков в границах застроенных и строящихся территорий установлены с учетом фактического землепользования согласно градостроительным правилам и нормативам.

Участок расположен в восточной части г.Стерлитамака.

Границами участка служат с севера – ул. Нагуманова, с востока – ул. Комсомольская, с юга – ул. Коммунаров, с запада – ул. Мира (категория улиц – улицы в жилой застройке).

Микрорайон застроен индивидуальными домами на одну семью, попадающие под снос, согласно постановлению №2902 от 20.12.2006г.

Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка колеблются от 130,40 до 130,00. Рельеф имеет небольшой уклон к востоку, общий перепад – 0,4 м.

Согласно правилу землепользования и карте зонирования территорий г. Стерлитамака рассматриваемый земельный участок относится к зоне «ОД-1».




Рассматриваемый участок предлагается построить малоэтажным блокированным жилым домам (таунхаусом), на месте аварийного жилого дома, попадающего под снос, согласно постановлению №2902 от 20.12.2006г. (по ул. Комсомольская д.81).

Технико-экономические показатели

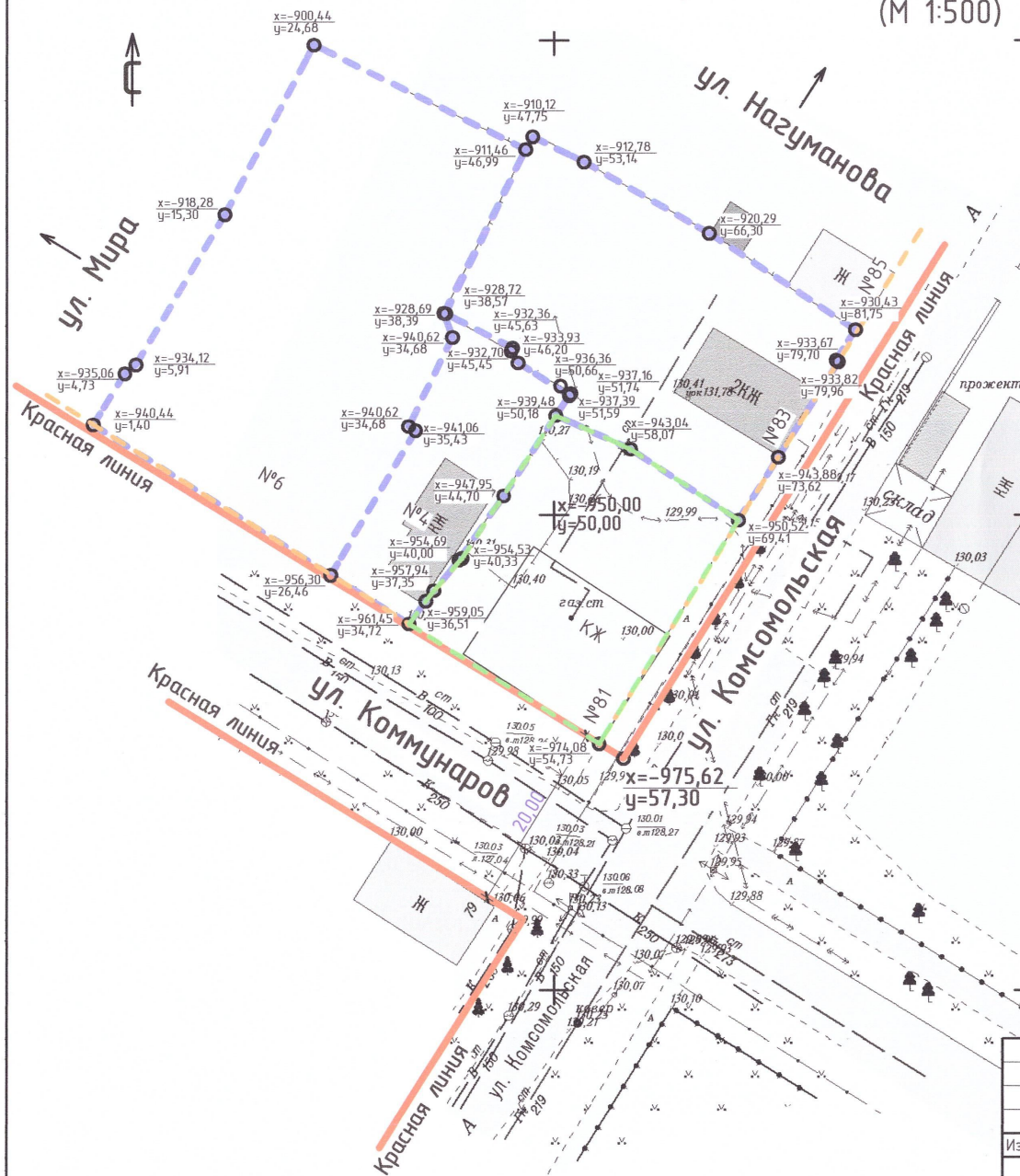
Наименование	Ед. изм.	№13 (стр.)	Тер-рия общ.польз-ния	По участку
Территория				
Площадь земельного участка	га	0,0627	0,087	0,0714
Площадь застройки	м²	312,20	–	312,20
Процент застройки	%	50	–	50
Площадь твердого покрытия	м²	5,70	87,00	92,70
Площадь озеленения	м²	309,10	–	309,10
Площадь озеленения на чел.	м²/чел.	26	–	26
Население				
Население	чел.	12	–	12
Плотность населения	чел/га	191	–	191
Жилищный фонд				
Жилой фонд	м² общ. пл.	275,19	–	275,19
Количество блоков квартир	шт	3	–	3

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	План фактического использования территории	М 1:500
3	План межевания территории	М 1:500




						119-091-10-ПМТ				
						Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малоэтажных комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов	
ГАП		Шагапов Ш.М.				Часть 3. В границах улиц Комсомольская, Коммунаров, Мира, Нагуманова.	ПД	1	3	
ГИП		Файзулина Н.Г.								
Разраб.		Ежков М.С.				Общие данные	ООО "Гипрострой" г. Стерлитамак			
Н. контр.		Мухаметзянова								

# План фактического использования территории (М 1:500)







## Условные обозначения

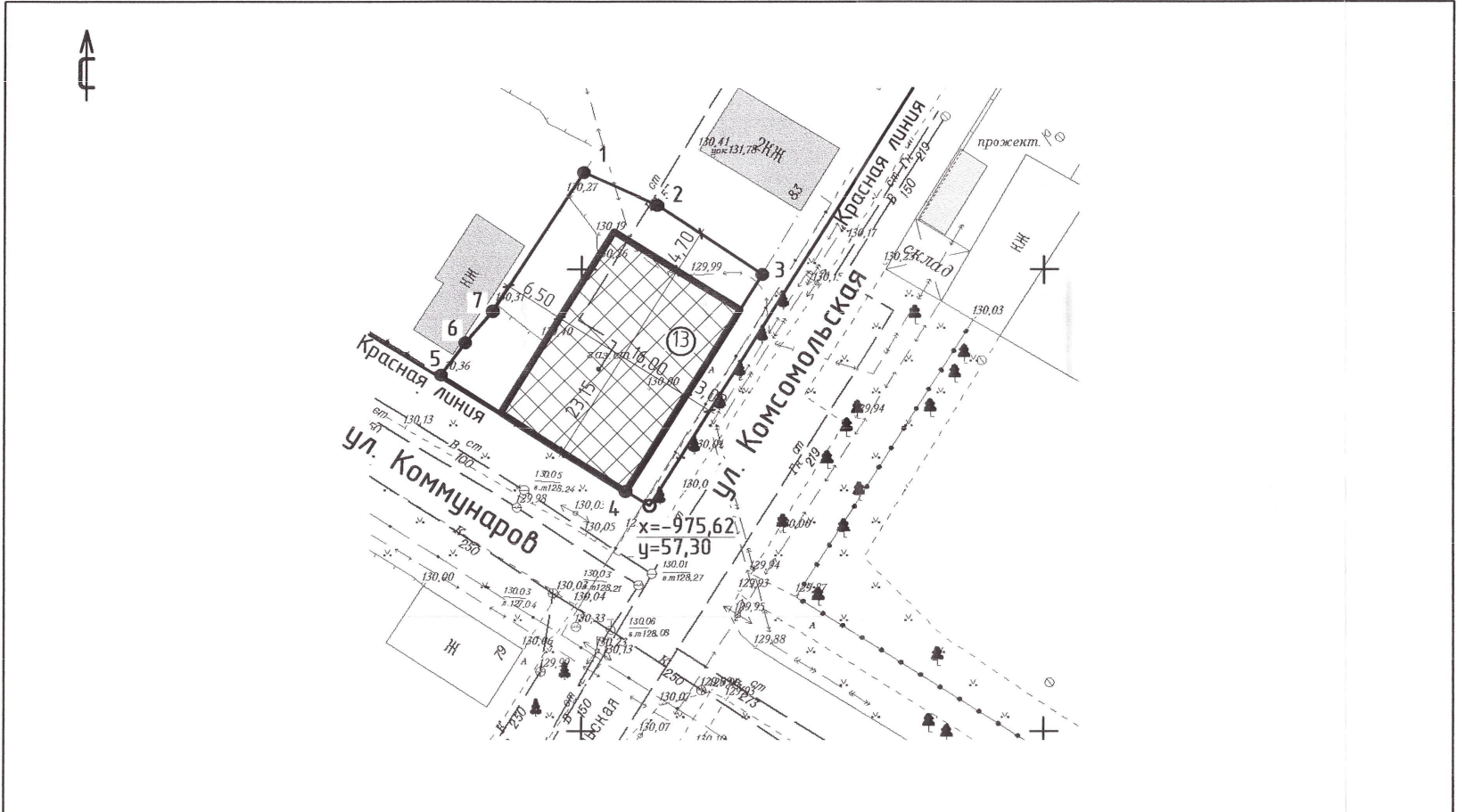
- Красная линия
- Линия регулирования сложившейся застройки
- Границы сформированных земельных участков
- Границы участков аварийных жилых домов подлежащих сносу

						119-091-10-ПМТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малозэтажных комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Часть 3. В границах улиц Комсомольская, Коммунар, Мира, Нагуманова.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Шагапов Ш.М.					ПД	2	
ГИП		Файзулина Н.Г.							
Разраб.		Ежков М.С.							
Н. контр.		Мухаметзянова				План фактического использования территории	ООО "Гипрострой" г. Стерлитамак		

	- Красная линия
	- Линия регулирования сложившейся застройки
	- Границы сформированных земельных участков
	- Границы проектируемых территорий
	- Территория общего пользования
	- Тун №115.02

						119-091-10-ПМТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории по улицам Карла Маркса, Халтурина, Садовая, Комсомольская, 7 Ноября, Худайбердина, на месте снесенных аварийных жилых домов, с целью размещения малозэтажных комфортабельных блокированных жилых домов (таунхаусов).		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГАП		Шагапов Ш.М.				Часть 3	Лист	Листов
ГИП		Файзулина Н.Г.				В границах улиц Комсомольская, Коммунар, Мира, Назгуменова.	ПД	3
Разраб.		Ежков М.С.						
Н. контр.		Мухаметзянова				План межевания территории	ООО "Гипрострой" г. Стерлитамак	

1.Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- 1 2 — граница земельного участка;
- граница зоны допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которой запрещено строительство;
- граница зоны действия публичных сервитутов;
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд;
- места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Экспликация объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование

Экспликация мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

№ п/п	Наименование
13	Малозэтажный блокированный жилой дом № 13 (стр.)

ООО "Гипрострой" г.Стерлитамак		
Чертеж градостроительного плана земельного участка		
ГАП		Шагапов Ш.М.
ГИП		Файзулина Н.Г.
Разработал		Ежков М.С.
Н. контр.		Мухаметзянова Ф.Ф.

Геоданные

№ п/п	по х	по у
1	-939,48	50,18
2	-943,04	58,07
3	-950,52	69,41
4	-974,08	54,73
5	-961,45	34,72
6	-957,94	37,35
7	-954,53	40,33

Масштаб 1:500      Площадь земельного участка 627 м²

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО "Жилье" в 2010 г.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан июль 2010 г.      ООО "Гипрострой"