

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ

от 28. 02.2005г. № 297

на разработку проекта планировки территории квартала малоэтажной сблокированной жилой застройки в мкр. Салтыковка г. Балашихи, проектов строительства малоэтажных, сблокированных жилых домов (с блоксекциями на 1 семью) и объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения.

Объект - Квартал малоэтажной сблокированной жилой застройки (по индивидуальному проекту)

Адрес - г. Балашиха, мкр.Салтыковка, между улицами: Студеная, Вересаевская, Черняховского, Лазоревая

Заказчик (застройщик) - ЗАО "Стройсевер" (заказчик) для ООП "ВСТ-строй" (инвестор), ЗАО "Инвест-Строй" (инвестор), ООО "Северный дом" (инвестор)

Проектировщик - ГУП головной проектный институт "Владимиргражданпроект" 600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, дом 9. Лицензия Д 319509 ГС-1-33-02-21-0-3327101228-000383-4 от 24.05.2002г.

Основание для подготовки и выдачи АПЗ - АПЗ Постановление Главы Балашихинского района от 08.02.2005г. № 89

Основание для проектирования

Постановление Главы Балашихинского района от 08.02.2005г. № 89.
Материалы градостроительной проработки размещения от 06.05.2004 №246
Эскизный проект застройки квартала Решение комиссии по градостроительному регулированию Балашихинского района от 14.12.2004г. протокол №30.

Характеристика предоставляемого для проектирования участка

Местоположение

Земельный участок расположен в северо-восточной части мкр. Салтыковка г. Балашихи, в окружении существующей индивидуальной, усадебной жилой застройки. Участок расположен на расстоянии 700 м от станции "Салтыковская" Московско-Курского отделения железной дороги, на расстоянии 450 м от Разинского шоссе, на расстоянии 1200 м от реки Пехорки.

Характер землепользования

Земли поселений. Земельный участок оформлен в аренду сроком на два года фирмам-инвесторам: ООО "Северный дом" - 1,6000га; - ООО "ВСТ-Строй" - 2,2000га; ЗАО "Инвест-Строй" - 2,4000га

Размер участка

Площадь участка - 6,2000 га

Современное состояние и использование участка

Рельеф участка спокойный. Центральная, южная и северо-восточная части участка строительства квартала залесены (сосна, ель, береза, осина, липа).

Экологическая характеристика участка

Согласно обследованиям, проведенным "Центром Госсанэпиднадзора в Балашихинском районе Московской области":

- протокол от 05.04.2004г. №41 радиационной гамма-съемки территории и определения мощности эквивалентной дозы внешнего гамма-излучения;
- протокол от 05.04.2004г. № 42 радиационной гамма-съемки территории и определения мощности эквивалентной дозы внешнего гамма-излучения;
- протокол от 05.04.2004г. № 43 радиационной гамма-съемки территории и определения мощности эквивалентной дозы внешнего гамма-излучения;
- протокол от 12.04.2004г. №11 лабораторных исследований грунтов;
- протокол от 12.04.2004г. №12 лабораторных исследований грунтов;
- протокол от 12.04.2004г. № 13 лабораторных исследований грунтов;
- протокол от 10.04.2004г.. № 9 исследования почвы;
- протокол от 10.04.2004г.. №10 исследования почвы;
- протокол от 10.04.2004г.. №11 исследования почвы;
- протокол от 01.04.2004г. № 26 исследования воздуха населенных мест;

заключению ГУ "Мособлводхоз" от 10.11.2004г. №201/Н;

акту Главного Управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Московской области от 20.03.2003г. № 07-05-12/47;

заключению Управления охраны окружающей среды и природопользования Администрации Балашихинского района от 22.07.2004г № 01/760

участок пригоден для строительства квартала малоэтажной, сблокированной жилой застройки.

Транспортные условия

Подъезд к проектируемому жилому кварталу возможен от автодороги Москва - Нижний Новгород либо от Носовихинского шоссе по Разинскому шоссе и далее по существующим внутриквартальным проездам и улицам микрорайона Салтыковка.

Инженерно-строительные

Инженерно-геодезические изыскания в М 1:500 выполнены МУП "Архитектура и градостроительство" Балашихинского района. условия

Инженерное оборудование

На участке расположены воздушные линии электроснабжения вдоль существующих улиц микрорайона. По материалам изысканий определить проектом необходимость и возможность переноса существующих инженерных сетей.

Смежные участки

Земельный участок расположен в северо-восточной части мкр. Салтыковка, г. Балашихи.
Граничит:

- с севера - ул. Студеная и участки, выделенные под индивидуальную коттеджную жилую застройку;
- с востока - ул. Вересаевская и массив усадебной индивидуальной жилой застройки;
- с юго-востока - ул. Черняховского и участок перспективного строительства квартала малоэтажной застройки ООО "Скопа" с благоустройством рекреационной зоны микрорайона;
- с запада - ул. Лазоревая и массив усадебной индивидуальной жилой застройки.

Охраняемые памятники культуры и природы

Участок расположен вне зон охраны памятников природы, истории, архитектуры, культуры.

Планировочные ограничения
Ограничения и сервитуты от существующих и проектируемых инженерных коммуникаций определить после разработки проектной документации.

Градостроительная документация

Проект корректировки генерального плана пос. Салтыковка, выполненный ГУП НИИПИ генплана г. Москвы, согласованный Главным Управлением архитектуры и градостроительства Московской области. Эскизный проект застройки квартала, выполненный ГУП головной проектный институт "Владимиргражданпроект".

Требования и рекомендации

Общие требования

Выполнить проект планировки территории жилого квартала, выполнить проекты малоэтажных жилых домов и проекты объектов социального и культурно-бытового обслуживания в соответствии с заданием на разработку проекта застройки и рабочей документации:

- застройку квартала осуществлять малоэтажными блокированными жилыми домами повышенной комфортности с гаражами и придомовыми земельными участками. Блокированные дома запроектировать из 4-х видов автономных многоквартирных блоков с 2-х, 3-х и 4-х комнатными квартирами линейного и поворотного типов, общей площадью 19940,0 кв.м., из расчета на 450 жителей;
- запроектировать учреждения и предприятия социального и культурно-бытового обслуживания населения в составе: фитнесклуб (общей площадью ориентировочно 400 кв.м.), детский клуб (общей площадью ориентировочно 400 кв.м.), минимаркет (общей площадью ориентировочно 350 кв.м.), детский сад на 15 мест;
- предусмотреть детские игровые и спортивные площадки, гостевую автостоянку, места для установки мусорных контейнеров;
- застройку квартала осуществлять последовательно в 3-й очереди. Определить состав объектов, входящих в каждый пусковой комплекс, произвести расчет сроков строительства каждой очереди.

Разработку проектно-сметной документации выполнить в соответствии с действующим законодательством, Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ, Законом МО

"Правила застройки городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, других поселений и рекреационных комплексов МО" и ТСН 11-303.2001 МО "Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Московской области".

Требования по сносу, выносу, переносу здания и сооружений

Не требуется.

Требования по соблюдению прав третьих лиц

Обеспечить сохранность существующих инженерных трасс и коммуникации, либо представить проект их перекладки.

Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения

Входы в предприятия социального и культурно-бытового обслуживания населения оборудовать пандусами для въезда инвалидных колясок, выполнить требования обеспечения доступности помещений лицами с ограниченной подвижностью в соответствии со СНиП 35-01-2001.

Габариты, предельная высота строения, архитектура фасадов

Габариты и высоту жилых домов и предприятий обслуживания определить проектом.

Использование подземного пространства, первого и цокольного этажей

Необходимость и возможность использования первых этажей и подземного пространства жилых домов и предприятий обслуживания обосновать проектом.

Инженерное оборудование, сети и системы

В соответствии с техническими условиями служб города, эксплуатирующими коммуникации.

Электроснабжение - в соответствии с техническими условиями ЗАО "Балашихинская электросеть" от 12.11.2004г. № 989 и техническим заданием ТУ "Мособлгосэнергонадзор" от 24.11.2004г. № МО-10/184.

Водоснабжение и канализация - в соответствии с техническими условиями ООО "Балашихинский Водоканал" от 01.12.2004г. № 1542/6-2.

Телефонизация - в соответствии с техническими условиями Московского филиала ОАО "ЦентрТелеком" "Балашихинский узел электросвязи" от 25.11.2004г. № 21-10/113.

Радиофикация - в соответствии с техническими условиями Московского филиала ОАО "ЦентрТелеком" "Балашихинский узел электросвязи" от 12.01.2005г. № 1-12/10-375.

Сети коллективного приема телевидения - в соответствии с техническими условиями ООО "Информационный центр "Балашиха" от 15.02.2005г. №146.

Ливневая канализация - в соответствии с техническими условиями МУП "Комбинат благоустройства" от 15.11.2004г. № 133.

Газоснабжение - в соответствии с техническими условиями ГУП "Мособлгаз", филиал "Балашиха межрайгаз".

Архитектура инженерных сооружений

Проработать решение фасадов необходимых инженерных сооружений с применением качественных отделочных материалов.

Транспортные сооружения

Проектом предусмотреть подъездные дороги с твердым покрытием и тротуарами к жилым домам и объектам социального и культурно-бытового обслуживания в увязке с существующими внутриквартальными проездами микрорайона Салтыковка.

Конструкция проездов - асфальтобетонное покрытие на щебеночном основании, тротуары - с плиточным покрытием. Разработать проект организации дорожного движения, предусмотрев парковки для жителей домов, а также для посетителей объектов обслуживания в соответствии со СНиП.

Инженерная подготовка территории

Выполнить проект вертикальной планировки участка с учетом особенности рельефа, с учетом высотных отметок дорожного полотна существующих улиц.

Благоустройство

Предусмотреть комплексное благоустройство территории: малые архитектурные формы, газоны, цветники, высадку деревьев и кустарников, декоративное ограждение, наружное освещение и т.д.

Строительные материалы

Применяемые строительные материалы должны иметь сертификат соответствия Российским стандартам.

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

В составе проекта разработать раздел "Инженерно - технические мероприятия гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций" в соответствии со СНиП 11-112-2001 и заключением Балашихинского Управления по делам ГО и ЧС ГУ МЧС России по Московской области от 02.02.2005г. № 17.

Противопожарные требования

В соответствии с заключением отдела Государственного пожарного надзора по Балашихинскому району УГПН МЧС по Московской области от 05.07.2004г. № 593.

Охрана окружающей среды

В составе проекта разработать раздел " Охрана окружающей среды". Проект выполнить в соответствии с техническими условиями Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Московской области от 20.03.2004г. № 07-05-12/47 и Управления охраны окружающей среды и природопользования администрации Балашихинского района от 22.07.2004г. № 01/760.

Организация строительства

Разработать проект организации строительства в соответствии со СНиП. Исключить складирование строительных материалов за пределами отведенного участка. Территорию строительства оградить, установить информационные щиты с данными о проводимом строительстве, предусмотреть мойку колес автотранспорта, выезжающего со стройплощадки.

Дополнительные условия

Промежуточные согласования

Эскиз проекта планировки территории квартала, эскизы проектов строительства малоэтажных жилых блокированных домов, эскизы проектов строительства объектов социального и культурно-бытового обслуживания представить на согласование в Управление архитектуры и градостроительства Администрации Балашихинского района и Главархитектуру Московской области.

Общественное обсуждение

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ - публичные слушания.

Установление публичных и частных сервитутов

До начала строительства вынести существующие инженерные коммуникации сторонних организаций, попадающих под застройку в соответствии с ТУ.

Состав проекта

Проект планировки территории жилого квартала. Проекты жилых домов, проекты объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения. Состав и содержание разделов проектной документации на строительство должны соответствовать Градостроительному Кодексу РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ и СНиП 11-01-95. Представить цветное решение фасадов.

Порядок согласования и утверждения

Согласовать проект на строительство жилого квартала, проекты жилых домов и проекты объектов социального и культурно-бытового обслуживания с:

- госнадзорными службами района;
- инженерными службами, выдавшими технические условия на присоединение к сетям;
- Управлением архитектуры и градостроительства Администрации Балашихинского района;
- Главным Управлением архитектуры и градостроительства Правительства Московской области, с последующим представлением в Мособлгосэкспертизу.

Страхование рисков при производстве строительных работ

В установленном законом порядке