**Проект планировки и межевания территории северной части села Архангельское Сосновского муниципального района Челябинской области**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

Положения о размещении объектов капитального строительства.

Проектная организация ИП Козырев Е.А.

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Козырев Е.А.

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Козырев Е.А.

Архитектор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Акулова С.С.

г. Челябинск, 2017 г

**Состав проекта.**

|  |  |
| --- | --- |
| Шифр | Наименование |
| **Основная часть** |
| 07-07-2017-ППТ | Графические материалы |
| - Чертеж планировки территории, М 1:2000 |
| 07-07-2017-ППТ | Текстовые материалы |
| «Положения о размещении объектов капитального строительства» |
| **Материалы по обоснованию** |
| 07-07-2017-ППТ | Графические материалы |
| - Схема расположения элемента планировочной структуры в документах территориального планирования |
| - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Зонирование.М 1:2000 |
| - Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. М 1:2000 |
| - Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000 |
| - Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000 |
| - Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Сводный план. М 1:2000 |
| - Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000 |
| Текстовые материалы |
| 07-07-2017-ППТ | - Приложение 1. Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий |
| 07-07-2017-ППТ | - Приложение 2. Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых линий застройки |
| 07-07-2017-ППТ | «Пояснительная записка» |
| **Проект межевания территории** |
| 07-07-2017-ППТ | Графические материалы |
| - Чертеж межевания территории, М 1:2000 |
| 07-07-2017-ППТ | Текстовые материалы |
| «Проект межевания территории» |

**Оглавление.**

[Архитектурно-планировочное решение. 4](#_Toc511395093)

[Жилая застройка. 4](#_Toc511395094)

[Благоустройство микрорайона. 7](#_Toc511395095)

[Транспортное обслуживание. 7](#_Toc511395096)

[Водоснабжение. 7](#_Toc511395097)

[Водоотведение. 8](#_Toc511395098)

[Газоснабжение. 8](#_Toc511395099)

[Электроснабжение. 9](#_Toc511395100)

[Телефонизация. 9](#_Toc511395101)

[Санитарная очистка территории. 9](#_Toc511395102)

[Сводный перечень проектируемых объектов капитального строительства 10](#_Toc511395103)

# Архитектурно-планировочное решение.

На исходный год (2017) проектируемая территория частично занята огородами, остальная территория - лугом. Площадь территории в границах подготовки проекта планировки составляет 6,1 га. Проектом предлагается трассировка новых улиц, информация о которых сведена в таблицу:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Название улицы (проектное) | Классификация улиц | Ширина в красных линиях,м | Протяженность, м |
| ул.Первая | Улицы и дороги местного значения в жилой застройке  | 15 | 202 |
| ул.Вторая | 15 | 250 |
| ул.Третья | 15 | 253 |
| ул.Четвертая | 15 | 443 |
| ул.Пятая | 15 | 434 |
| ул.Шестая | 15 | 435 |
| ул.Седьмая | 15 | 438 |
| ул.Восьмая | 15 | 442 |
| ул.Девятая | 15 | 430 |
| ул.Десятая | 15 | 431 |
| ул.Одиннадцатая | 15 | 434 |
| ул.Двенадцатая | 15 | 434 |
| ул.Тринадцатая | 15 | 434 |
| ул.Четырнадцатая | 10,5 – 36,8 | 499 |
| ул.Пятнадцатая | 15 | 962 |
| ул.Шестнадцатая | 10,5-33,5 | 1504 |

Проектом установлены красные линии. Каталоги координат планируемых красных линий и линий регулирования застройки расположены в приложении к пояснительной записке в материалах по обоснованию (Приложение 1 и Приложение 2).

Вся территория разбивается на участки индивидуальной жилой застройки. Участки 3, 20,21, 112, 85,202, 238, 274 – под строительство объектов обслуживания (магазины, культурно-досуговые учреждения, общественно-административные здания) благоустроены и озеленены, к ним запроектирован удобный подход и подъезд, предусмотрено строительство автостоянок с необходимым количеством машино-мест для посетителей и обслуживающего персонала.

# Жилая застройка.

Проектом предусмотрено строительство 413 индивидуальных жилых дома. Перспективная численность населения составит 1239 человек. Общий объем нового жилого фонда по проекту составит – 57820 м².

Пространственные параметры застройки:

1. Этажность – от 1 до 3 этажей.
2. Высота зданий – до 12 м.
3. Высота этажа – от 2,5 м до 3 м.

Проектом установлены линии отступов от границ от КЛ (линии регулирования застройки). Каталоги координат планируемых красных линий и линий регулирования застройки расположены в приложении к пояснительной записке в материалах по обоснованию (Приложение 1 и Приложение 2).

Общие показатели застройки:

* общий объем нового жилого фонда – 57820м²,
* общая площадь жилых кварталов (в границах красных линий) – 40,06га;
* количество участков - 4130
* количество жителей - 1239 человек
* плотность застройки – 0,11
* коэффициент застройки – 0,08
* плотность населения – 30 чел/га; (что соответствует нормативу плотности населения – при земельном участке 600-800 м² и среднем размере семьи 3 чел.);
* общая площадь озеленения –3,66 га.

Общие показатели магазинов:

1. Магазин продовольственных и непродовольственных товаров:

Укрупненные показатели объекта:

**-** площадь участка – 0,24 га;

**-** этажность – 1;

**-** площадь застройки – 150 м2;

**-** общая площадь здания – 150 м2;

**-** общая торговая площадь – 130 м2;

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данного объекта выполнено в соответствии с Местными нормативами Архангельского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области. Требуемое и фактичесвто количество машино-мест для данного объекта – 10.

1. Магазин продовольственных товаров:

Укрупненные показатели объекта:

**-** площадь участка – 0,09га;

**-** этажность – 1;

**-** площадь застройки – 150 м2;

**-** общая площадь здания – 150 м2;

**-** общая торговая площадь – 130 м2;

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данного объекта выполнено в соответствии с Местными нормативами Архангельского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области. Требуемое и фактичесвто количество машино-мест для данного объекта – 5.

1. Магазин продовольственных и непродовольственных товаров:

Укрупненные показатели объекта:

**-** площадь участка – 0,16га;

**-** этажность – 1;

**-** площадь застройки – 150 м2;

**-** общая площадь здания – 150 м2;

**-** общая торговая площадь – 130 м2;

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данного объекта выполнено в соответствии с Местными нормативами Архангельского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области. Требуемое и фактичесвто количество машино-мест для данного объекта - 10.

1. Магазин продовольственных и непродовольственных товаров:

Укрупненные показатели объекта:

**-** площадь участка – 0,16га;

**-** этажность – 1;

**-** площадь застройки – 150 м2;

**-** общая площадь здания – 150 м2;

**-** общая торговая площадь – 130 м2;

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данного объекта выполнено в соответствии с Местными нормативами Архангельского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области. Требуемое и фактическое количество машино-мест для данного объекта – 10.

Общие показатели общественно-административных зданий:

1. Общественно-административное здание:

Укрупненные показатели объекта:

**-** площадь участка – 0,09 га;

**-** этажность – 1;

**-** площадь застройки – 150 м2;

**-** общая площадь здания – 150 м2;

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данного объекта выполнено в соответствии с Местными нормативами Архангельского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области. Требуемое и фактическое количество машино-мест для данного объекта – 5.

1. Общественно-административное здание:

Укрупненные показатели объекта:

**-** площадь участка – 0,09 га;

**-** этажность – 1;

**-** площадь застройки – 150 м2;

**-** общая площадь здания – 150 м2;

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данного объекта выполнено в соответствии с Местными нормативами Архангельского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области. Требуемое и фактическое количество машино-мест для данного объекта – 5.

Общие показатели культурно-досуговых зданий:

1. Культурно-досуговое учреждение:

Укрупненные показатели объекта:

**-** площадь участка – 0,1 га;

**-** этажность – 1;

**-** площадь застройки – 150 м2;

**-** общая площадь здания – 150 м2;

**-** количество мест – 20;

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данного объекта выполнено в соответствии с Местными нормативами Архангельского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области. Требуемое и фактическое количество машино-мест для данного объекта – 5.

1. Культурно-досуговое учреждение:

Укрупненные показатели объекта:

**-** площадь участка – 0,2 га;

**-** этажность – 1;

**-** площадь застройки – 150 м2;

**-** общая площадь здания – 150 м2;

**-** количество мест – 20;

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данного объекта выполнено в соответствии с Местными нормативами Архангельского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области. Требуемое и фактическое количество машино-мест для данного объекта – 10.

# Благоустройство микрорайона.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение проектируемой территории, создание системы зеленых насаждений различного назначения – озеленение общего пользования, санитарно-защитное озеленение, шумозащитное озеленение.

Все площадки отдыха, развлечений и спортивные площадки, а также пешеходные аллеи и дорожки предусматриваются с ограждениями в виде каменного бордюра. Покрытие тротуаров предлагается оформить декоративной плиткой; покрытие проездов и парковок – асфальтобетоном.

Общая площадь озеленения – 3,66 га.

Тротуары : протяженность – 12456,9 м, ширина – 1,5 м

Освещение жилой застройки в границах проектирования – 7124 м

# Транспортное обслуживание.

Сведения о проектируемых улицах представлены в таблице:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Название улицы (проектное) | Категория | Расчетная скорость движения, км/час | Ширина полосы движения | Число полос движения | Общая ширина проезжей части, м | Покрытие | Протяженность, м |
| ул.Первая | Улицы и дороги местного значения в жилой застройкеIV категории | 40 | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 202 |
| ул.Вторая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 250 |
| ул.Третья | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 253 |
| ул.Четвертая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 443 |
| ул.Пятая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 434 |
| ул.Шестая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 435 |
| ул.Седьмая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 438 |
| ул.Восьмая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 442 |
| ул.Девятая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 430 |
| ул.Десятая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 431 |
| ул.Одиннадцатая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 434 |
| ул.Двенадцатая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 434 |
| ул.Тринадцатая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 434 |
| ул.Четырнадцатая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 499 |
| ул. Пятнадцатая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 962 |
| ул. Шестнадцатая | 3,00 | 2 | 6,00 | асфальтобенное | 1504 |

# Водоснабжение.

Проектом предусмотрено полное инженерное обеспечение всей проектируемой застройки с организацией горячего водоснабжения от индивидуальных газовых водонагревателей и установкой ванн во всех жилых домах. Проектируемая схема предполагает создание объединенной системы хозяйственно-питьевого и противопожарного централизованного водоснабжения с возможностью выполнения водопроводных вводов во все жилые и общественные здания, с устройством сети пожарных гидрантов.

Надежность водоснабжения обеспечивается подключением проектируемой сети в двух точках. В точках подключения установить колодцы из стальной толстостенной трубы ø1420мм (как вариант – пластиковые колодцы при согласовании такого решения эксплуатирующей организацией), в колодцах предусмотреть стальную арматуру.

Новые сети водопровода запроектированы кольцевыми, из полиэтиленовых труб ПЭ100 по ГОСТ 18599-2001, пластмассовых труб по ТУ-2248-032-00284581-98 или стальных по согласованию с эксплуатирующей организацией. Диаметры трубопроводов, уточняющиеся при детальном проектировании, предварительно назначены следующие:

* подводящие водоводы от точек подключения до границ участка - 110 мм;
* распределительные трубопроводы – 90 мм;
* вводы в дома – 50 мм.

Пожаротушение предусмотрено от гидрантов, устанавливаемых на магистральном водоводе. Прокладка трубопроводов предусмотрена вдоль проездов улиц, что обеспечивает возможность беспрепятственного подъезда к гидрантам пожарной техники. Способ прокладки сети – подземный. Общая протяженность проектируемого водопровода – 12961 метр.

## Водоотведение.

Основными направлениями перспективного развития системы водоотведения района являются:

* 100% охват жилого фонда и общественных зданий проектируемого участка централизованной канализацией;
* обеспечение стабильной и безаварийной работы системы водоотведения с созданием оптимального резерва пропускной способности коммуникаций.

С увеличением хозяйственно-бытовых стоков предусматривается увеличение производительности существующих сооружений путем установки нового наиболее производительного оборудования, либо строительство новой площадки очистных сооружений

В качестве использования локальных очистных сооружений предлагается использовать УОСВ ТОПАС-5 Long.

Канализационные насосные станции.

 Для канализования районов нового строительства предусматривается строительство канализационной насосной станции, комплектного, заводского изготовления, оборудованной погружными насосными агрегатами в соответсвии с Генеральным планом с. Архангельское по улице Шестнадцатой (проектная). Для подачи стоком от КНС до колодца-гасителя с последующим отводом в поселковые сети предусмотрено:

* строительство напорного трубопровода D110 в одну нитку L=0,74 км;

 Сети запроектированы подземной прокладки из пластмассовых труб. Колодцы и камеры на сетях из сборных железобетонных элементов.

Самотечные сети канализации запроектированы из двухслойных гофрированных труб ГОСТ Р54475-2011

Общая протяженность проектируемых сетей водоотведения – 12475 метров.

## Газоснабжение.

Газоснабжение жилых домов предусматривается от проектируемого газопровода высокого давления Р=0,005 МПа, который проходит с южной стороны проектируемой территории. Газопроводы выполняются из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91,материал Ст10 гр.В, технические условия по ГОСТ 10705-80\*.

Проектом предусматриваются с установкой ГРПШ.

Прокладку газопроводов высокого давления предусмотреть подземной, низкого давления – подземной до жилых домов, вводной газопровод – по фасаду домов.

Подземный газопровод покрывается изоляцией весьма усиленного типа по ГОСТ 9.602-89\* экструдированным полиэтиленом. Надземный газопровод окрашивается 2-мя слоями эмали ХВ-125 ГОСТ10144-89 по грунту ГФ-021 ГОСТ25129-82. Вертикальные участки газопровода на входе и выходе из земли изолируются полимерным липкими лентами по ГОСТ9.602-89\*.

Теплоснабжение проектируемых объектов обслуживания населения (магазинов) предусматривается от локального встроенного источника тепла, работающего на газовом топливе низкого давления. Расчетная потребность в тепле у одного магазина составила 20,7 кВт (24100 Ккал/ час). Действительная тепловая нагрузка должна уточняться теплотехническим расчетом при проектировании здания. Здание оборудуется встроенной котельной с отопительным котлом и коммерческим узлом учета газа.

Проектом планировки для газоснабжения проектируемых объектов предлагается строительство трасс газопровода протяженностью 11006 метров.

# Электроснабжение.

Электроснабжение домов осуществляется воздушными линиями от вновь проектируемых КТП 10/0,4кВ.

Место установки проектируемых ТП и мощность определены по нагрузкам проектируемых потребителей. Сечение, тип и потребное количество провода, кабеля определить при рабочем проектировании. Распределительную сеть 0,4 кВ от ТП до электрощитовых проектируемых объектов разработать при рабочем проектировании. На плане указаны ТП и возможные направления воздушных линий электроснабжения.

В расчётах приняты укрупнённые показатели нагрузки индивидуальной жилой застройки, с учётом размещения на застраиваемой территории инженерных сооружений, хозяйственных построек, объектов соцкультбыта и устройством наружного освещения.

Неучтённые потребители принимаются в размере 10% от суммарной нагрузки жилых и общественных зданий.

Общая протяженность проектируемых линий электропередач (в границах проектирования) – 7124 метра.

# Телефонизация.

Для обеспечения телефонной связью новой застройки необходимо:

* выбрать одного из действующих на территории, где расположен выделенный под застройку участок, операторов связи;
* получить технические условия (ТУ) на телефонизацию посёлка у выбранного оператора;
* согласно полученным ТУ, выделить на территории ИЖЗ помещение для установки распределительного шкафа (РШ) или другого приёмно-распределительного устройства;
* Построить распределительную сеть телефонизации на ж/б опорах от указанной в ТУ точки подключения кабель связи расчётной ёмкости, до установленного оборудования;
* Выполнить распределительную сеть телефонизации посёлка совместным подвесом с ВЛИ 0,4 кВ.

Определение ёмкости телефонной сети, выбор оборудования, выбор варианта телефонизации, уточнение технических вопросов и другие мероприятия выполняются после получения ТУ на стадии рабочего проектирования.

Общая протяженность проектируемого кабеля связи (в границах проектирования) – 7124 метра.

# Санитарная очистка территории.

Проектом намечается регулярная механизированная уборка улиц и тротуаров, как в летний, так и в зимний период.

Организована система вывоза ТБО с территории посредством строительства специализированных площадок с установкой контейнеров для сбора ТБО.

Из условия доступности размещения таких площадок принято решение о размещении 21 площадки.

# Сводный перечень проектируемых объектов капитального строительства

* индивидуальный жилой дом – 413 шт;
* магазин – 4 шт.; общественно-административное здание – 2 шт., культурно-досуговое учреждение – 2 шт., общая площадь участков – 1,13 га, площадь застройки зданий – 1200 кв.м, в том числе торговой площади – 520 кв.м. Необходимое количество парковочных мест – 60 м/м;
* ГРП – 1 шт;
* КНС – 1 шт;
* сети водоснабжения – 12961 м;
* сети водоотведения – 12475 м;
* сети газоснабжения низкого давления – 11006 м;
* ЛЭП 0,4 кВ – 7124 м