

РАЗДЕЛ 1.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ

В основу разработки проектной документации по объекту: «Проект планировки территории расположенной по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Ростовская обл., р-н Семикаракорский, контур поля №51 массива земель реорганизованного сельскохозяйственного предприятия АО "Донское"» положены следующие материалы:

1. Задание на разработку проектной документации.
2. Генеральный план Семикаракорского городского поселения Ростовской области.
3. Схемы территориального и зонального планирования Семикаракорского городского поселения Ростовской области.
4. Правила застройки и землепользования Семикаракорского городского поселения Ростовской области.

Проектная документация разработана в соответствии со следующими инструктивными материалами:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации. Госстрой России, 2002 г.
3. СП СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
4. Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области.

Согласовано				
Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N		

						2016/007-АС/Н-ППИМ-С			
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата				
ГАП		Чалышева				Проект планировки и межевания территории. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Васильев					П	1	1
Проверил		Абаленцев					ООО ПСК «ЮГСТРОЙ»		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	
1. Существующее состояние.	
1.1. Размещение участка, охватываемого проектом планировки, в структуре города.	
1.2. Климат, геологические, гидрологические условия и рельеф.	
1.3. Современное использование территории.	
1.4. Улично-дорожная сеть.	
1.5. Инженерное обеспечение.	
1.5.1. Водоснабжение.	
1.5.2. Водоотведение.	
1.5.3. Санитарная очистка территории.	
1.5.4. Электроснабжение.	
1.5.5. Газоснабжение.	
1.5.6. Теплоснабжение.	
1.5.7. Телефонизация и радиофикация.	
1.6. Комплексная оценка территории.	
2. Проектные предложения.	
2.1. Размещение в системе функционального зонирования населенного пункта, города.	
2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.	
2.3. Расчет жилищного строительства и количества проживающих.	
2.4. Расчет объектов социального и культурно-бытового обслуживания.	
2.5. Транспортное и пешеходное движение.	
2.6. Инженерная подготовка территории.	
2.7. Вертикальная планировка.	
2.8. Озеленение.	

Инв. N подл. Погр. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

2016/007-АС/Н-ППМ-С

Лист

2

2.9. Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности маломобильных групп населения.	
2.10. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне	
2.11. Общие рекомендации по охране окружающей среды.	
2.12 . Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
2.13. Мероприятия по защите памятников и объектов культурного наследия	
2.14. Развитие инженерно-технической инфраструктуры.	
2.14.1. Водоснабжение и водоотведение.	
2.14.1.1. Водоснабжение.	
2.14.1.2. Водоотведение.	
2.14.2. Санитарная очистка территории.	
2.14.3. Теплоснабжение.	
2.14.4. Электроснабжение.	
2.14.5. Сети связи.	
2.14.6. Газоснабжение.	
2.15. Техничко-экономические показатели.	

Инв. N подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата

2016/007-АС/Н-ППМ-С

Лист

3

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ.

1.1. Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре города.

В соответствии с Заданием на разработку градостроительной документации проект планировки разработан на участок перспективной жилой застройки нового жилого района на территории Семикаракорского городского поселения. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес: Ростовская обл., р-н Семикаракорский, контур поля №51 массива земель реорганизованного сельскохозяйственного предприятия АО "Донское"».

Данная территория, согласно генеральному плану г. Семикаракорска, прилегает к южной границе существующей застроенной части г. Семикаракорска и ограничена: с севера – существующие земельные участки с индивидуальной жилой застройкой (в соответствии с ПЗЗ – зона Ж1/16 – Зона жилой застройки первого типа) также зона ПК/16 (Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно – защитной зоны не более 50 м, а также объектами коммерческого назначения, размещение которых не рекомендуется в иных зонах), зона ПЗ/07 (Производственная зона – выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными объектами и производствами, складскими зданиями и сооружениями с размером санитарно – защитной зоной не более 50 м.); с юга – земельные участки под размещение природных ландшафтов и угодий (зоны ПЛ/10) и водоохранные зоны; с востока – зона МНП/01 (Зона градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населенных пунктов), и с запада – существующая жилая застройка (в соответствии с ПЗЗ – зона Ж1/21 – Зона жилой застройки первого типа) и существующие асфальтированные дороги, с севера – подъездная

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N						2016/007-АС/Н-ППМ-С	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.		4

дорога новому микрорайону. Площадь планируемой территории составляет 19,53 Га. В соответствии с Правилами застройки и землепользования территории Семикаракорского городского поселения проектируемая территория находится в зоне КТ/04 (Зона коммерческого назначения – выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке, преимущественно объектами коммерческого и торгового назначения) и в водоохраной зоне. Территория в настоящее время свободна от объектов строительства.

1.2. Природно-климатические условия.

1.2 Изученность инженерно-геологических условий

Материалов изученности о ранее выполненных инженерно-геологических изысканий по участку и прилегающей к нему территории не имеется.

По обзорным материалам в геологическом строении территории предположительно принимают участие делювиальные суглинки, подземные воды залегают на глубине около 10,0 – 5,0 м.

1.3 Физико-географические и технологические условия

Рельеф участка с уклоном в юго - западном направлении. Абсолютные отметки поверхности составляют 10,2 м и 12,41 м.

Согласно ГОСТ 16350-80 (районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей) климат рассматриваемой области умеренно – континентальный.

Согласно СНиП 23-01-99* участок работ расположен в подрайоне III В климатического районирования для строительства. Средняя температура возду-

Ветровой режим.

Среднемесячная скорость ветра в течении года колеблется в интервале 3,6 – 6,5 м/с. Преобладают ветры восточного, юго-восточного направлений. Наиболее сильные ветры приурочены к зимне-весеннему периоду (февраль-март), минимальные - к летне-осеннему. Расчет ветрового режима по Ростовской области приведен в таблице 2.4.

Таблица 2.4

Наименование станции	Средняя скорость ветра, м/с		Повторяемость различных градаций скорости ветра за год, %		
	за отопи- тельный период	за три наиболее холодных месяца	≤1	2 - 5	≥8
г. Семикаракорск	6,6	5,5	20	46	20

Снежный покров.

Первое появление снега, в среднем, отмечается во второй половине ноября, наиболее раннее – в первых числах октября, наиболее позднее – в конце декабря–января. Снежный покров сходит к концу февраля.

Метели.

Среднее годовое количество дней с метелью достигает 14, в том числе в холодный период года – 13-14 дней. В годовом цикле наибольшее количество дней с метелью отмечается в январе-феврале, наименьшее – в октябре.

Грозы и град.

В теплый период года ежемесячно наблюдаются грозы с усилением ветра до 15-20 метров в секунду. Иногда выпадают ливневые дожди с ухудшением

видимости до 500-1000 метров. Град выпадает преимущественно в теплую половину года при прохождении холодных атмосферных фронтов. Выпадение града обычно сопровождается ливневыми осадками и иногда шквалистым ветром.

Необходимо отметить, что по приведенным климатическим показателям участок расположен в пределах IV дорожно-климатической зоны, климатические условия, согласно СНиП 23-01-99 - “мягкие”.

По характеру и степени увлажнения рассматриваемый участок относится к 1 типу местности.

Участок проектирования, в связи с наличием специфических (просадочных) грунтов, относится III категории сложности инженерно-геологических условий.

1.5. Геологическое строение

В геологическом строении участка до глубины 4,0 – 6,0м принимают участие отложения четвертичного возраста, которые представлены техногенными грунтами мощностью 0,4–1,3м, верхнечетвертичными и нижнечетвертичными делювиальными желто-бурыми твердыми и полутвердыми суглинками мощностью 3,0 – 4,7м.

1.6. Гидрогеологические условия

На территории проектируемого участка амплитуда сезонных колебаний уровня составляет 1,5-2,0м.

Данных об изменении уровня подземных вод в многолетнем разрезе не имеется. Однако, при проектировании следует учитывать, что по опыту строительства и эксплуатации сооружений в аналогичных условиях достигнутое равновесие может быть нарушено при изменении следующих факторов: увеличе-

Инв. N подл.	Погр. и дата		Взам. инв. N		уровня составляет 1,5-2,0м.						
					Данных об изменении уровня подземных вод в многолетнем разрезе не имеется. Однако, при проектировании следует учитывать, что по опыту строительства и эксплуатации сооружений в аналогичных условиях достигнутое равновесие может быть нарушено при изменении следующих факторов: увеличе-						
						2016/007-АС/Н-ППМ-С					Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата						8

2016/007-АС/Н-ППМ-С

ние утечек из водонесущих коммуникаций, изменения условий поверхностного стока, изменения условий общей дренированности территории и т.п., что повлечет подъем уровня подземных вод.

Рельеф

Рельеф территории – относительно ровный, с уклоном в южно - восточном направлении. Абсолютные отметки поверхности составляют 10,2 м и 12,43 м.

1.3. Современное использование территории.

Данная территория, согласно генеральному плану г. Семикаракорска, прилегает к южной границе существующей застроенной части г. Семикаракорска и ограничена: с севера – существующие земельные участки с индивидуальной жилой застройкой (в соответствии с ПЗЗ – зона Ж1/16 – Зона жилой застройки первого типа) также зона ПК/16 (Выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно – защитной зоны не более 50 м, а также объектами коммерческого назначения, размещение которых не рекомендуется в иных зонах), зона ПЗ/07 (Производственная зона – выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными объектами и производствами, складскими зданиями и сооружениями с размером санитарно – защитной зоной не более 50 м.); с юга – земельные участки под размещение природных ландшафтов и неудобий (зоны ПЛ/10) и водоохранные зоны; с востока – зона МНП/01 (Зона градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населенных пунктов), и с запада – существующая жилая застройка (в соответствии с ПЗЗ – зона Ж1/21 – Зона жилой застройки первого типа) и существующие асфальтированные дороги, с севера – подъезд-

Инв. N подл.	Погр. и дата					Взам. инв. N	
	<p>с востока – зона МНП/01 (Зона градостроительного освоения территорий, расположенных за границами населенных пунктов), и с запада – существующая жилая застройка (в соответствии с ПЗЗ – зона Ж1/21 – Зона жилой застройки первого типа) и существующие асфальтированные дороги, с севера – подъезд-</p>						
						2016/007-АС/Н-ППМ-С	Лист
							9
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата		

ная дорога новому микрорайону. Площадь планируемой территории составляет 19,53 Га. В соответствии с Правилами застройки и землепользования территории Семикаракорского городского поселения проектируемая территория находится в зоне КТ/04 (Зона коммерческого назначения – выделяется на территориях застроенных, либо подлежащих застройке, преимущественно объектами коммерческого и торгового назначения) и в водоохраной зоне. Территория в настоящее время свободна от объектов строительства.

Заболоченных и затапливаемых участков на территории строительства нет.

Таким образом, с учетом всех вышеперечисленных ограничений, при соблюдении санитарных, противопожарных норм и правил, с учетом разработанной ранее градостроительной документации проектируемая территория пригодна для индивидуальной коттеджной жилой застройки при условии развития инженерной инфраструктуры и развитии социальной, культурно-бытовой, транспортной инфраструктуры в масштабах Семикаракорского городского поселения.

Возможность обеспечения новой застройки инженерными коммуникациями имеется в соответствии с техническими условиями.

1.4. Улично-дорожная сеть.

Улично-дорожная сеть в Семикаракорском городском поселении сложилась. Сложившаяся улично-дорожная сеть в значительной степени рациональна и имеет четкую спланированную структуру. Все дороги и улицы в основном имеют элементарное благоустройство, основная часть улиц профилированы. Территория нового жилого района примыкает к существующей селитебной застройке, с севера – подъездная дорога новому микрорайону. Таким образом, имеется возможность увязать структуру планируемых улиц и проездов новой территории со сложившейся улично-

Инв. N подл.	Погр. и дата		Взам. инв. N		<div>2016/007-АС/Н-ППМ-С</div> <div>Лист</div>					
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата					
						10				

дорожной сетью Семикаракорского городского поселения.

1.5. Инженерное обеспечение.

1.5.1. Водоснабжение.

Подключение к сетям будет осуществляться после получения соответствующих технических условий.

1.5.2. Водоотведение.

Проектными решениями водоотведение хозяйственно-бытовых стоков проектируемой территории возможно осуществить путем устройства герметичных индивидуальных септиков (выгребных ям).

Ливневая канализация отсутствует, ливнестоки отводятся по рельефу.

1.5.3. Санитарная очистка территории.

На момент проектирования санитарная очистка территории отсутствует. Настоящим проектом предусмотрен «поведёрочный» вынос мусора с участков.

1.5.4. Электроснабжение.

Подключение к сетям будет осуществляться после получения соответствующих технических условий.

1.5.5. Газоснабжение.

Подключение к сетям будет осуществляться после получения соответствующих технических условий.

1.5.6. Теплоснабжение.

Теплоснабжение новой жилой застройки будет осуществляться за счет ин-

Инв. N подл.	<div>Погр. и дата</div>					Взам. инв. N	<div>Подключение к сетям будет осуществляться после получения соответствующих технических условий.</div> <div>1.5.6. Теплоснабжение.</div> <div>Теплоснабжение новой жилой застройки будет осуществляться за счет ин-</div>
						2016/007-АС/Н-ППМ-С	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата		11

дивидуальных водонагревательных электрических установок.

1.5.7. Телефонизация и радиофикация.

Для телефонизации новой жилой застройки необходимо строительство оптико-волоконной линии связи с подключением к существующим сетям.

Настоящими проектными решениями не предусмотрено устройство телефонизации т.к. данные работы будут проводиться в дальнейшем при проектировании.

1.6. Комплексная оценка территорий.

Проектируемая территория представляется весьма перспективной для дальнейшего развития города Семикаракорска, посредством комплексного ее освоения. Структурная планировочная связь решается утвержденным генеральным планом, существующей застройкой и правилами застройки и землепользования, а также разработанными ранее проектами планировок и межевания территории.

Территория позволяет разместиться участкам под индивидуальную коттеджную застройку, улицам и переулкам с участками озеленения и коммуникационными коридорами для инженерной инфраструктуры, площадкам коммунального назначения (для размещения ГРПШ и ТП и магазина, рекреационный квартал (зона озеленения, детских площадок и площадок для отдыха) и коммерческие кварталы для размещения объектов коммерции.

Территория позволяет обеспечить инсоляцию участков, а также решить водоотведение поверхностных вод.

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N								2016/007-АС/Н-ППМ-С	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата			12

2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

2.1. Размещение в системе функционального зонирования городского поселения.

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой города Семикаракорска, внешними транспортными связями и учитывает основные положения Генерального плана и Правил застройки и землепользования Семикаракорского городского поселения.

Размещение объектов общественного обслуживания - детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы учетом определены в соответствии с Генеральным планом города. Нормативное обеспечение населения проектируемой территории, как по количеству, так и по радиусам обслуживания - обеспечивается.

В границах проектируемой территории нового жилого района выделены следующие функциональные зоны:

- жилая зона (застройка индивидуальными жилыми домами). Территории жилой зоны включают в себя участки застройки, а также участки для размещения инженерных сооружений (трансформаторных подстанций, ГРПШ и т. д.);
- социальная зона (размещение продовольственного магазина);
- рекреационная зона (зона озеленения и мест отдыха);
- зона транспортной инфраструктуры – территории улиц;
- зона коммерческих объектов
- зона размещения детского дошкольного учреждения
- зоны размещения спортивных площадок и зон отдыха

2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.

Сложившаяся планировочная структура г.Семикаракорска определенным образом повлияла на градостроительную концепцию проектируемого участка.

Габариты кварталов обусловлены контуром проектируемого участка.

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N											
			<p>2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.</p> <p>Сложившаяся планировочная структура г.Семикаракорска определенным образом повлияла на градостроительную концепцию проектируемого участка.</p> <p>Габариты кварталов обусловлены контуром проектируемого участка.</p>										
									2016/007-АС/Н-ППМ-С				Лист
													13
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата								

- 4) наименьший радиус кривых в плане – 50 м.;
- 5) наибольший продольный уклон – 80 ‰;
- 6) ширина пешеходной части тротуара – 1,0 м. (принята в соответствии с рекомендациями к СНиП и расчётном движении пешеходов менее 50 чел/ч в обоих направлениях)

2.3. Расчет жилищного строительства и количества проживающих.

Расчеты выполнены из условия 1 коттеджный дом с участком на 1 семью.

Средний состав семьи принят – 5,5 человека.

В проектируемых кварталах возможно разместить следующее количество приусадебных участков с жилыми домами: 116.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание $116 \times 5,5 = 638$ – принимаем 638 чел. Для дальнейшего расчета принято 638 чел. При этом количество общей площади новых домов составит не менее $638 \times 30 = 19\,140$ м².

2.4. Расчет объектов социального и культурно-бытового обслуживания.

Социальное и культурно-бытовое обслуживание жителей проектируемых кварталов нового жилого района решается в соответствии с существующей системой социальной и культурно-бытовой инфраструктуры Семикаракорского городского поселения и в соответствии с проектируемой структурой новых районов. Объекты общественного назначения размещаются в проектируемых жилых районах. Это объекты дошкольного воспитания, школа, объекты торговли, бытового обслуживания, культурно - досуговые, спортивно-оздоровительные объекты и т.п. первичного обслуживания. При этом учитывались нормативные радиусы их доступности населению.

Прочие объекты микрорайонного и квартального значения могут быть размещены на отдельных земельных участках, расположенной вдоль жилых

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N	торговли, бытового обслуживания, культурно - досуговые, спортивно-оздоровительные объекты и т.п. первичного обслуживания. При этом учитывались нормативные радиусы их доступности населению.						
			Прочие объекты микрорайонного и квартального значения могут быть размещены на отдельных земельных участках, расположенной вдоль жилых						
							2016/007-АС/Н-ППМ-С		Лист
									15
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата				

улиц, после изменения разрешенного вида использования. Это объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

2.5. Транспортное и пешеходное движение.

Проектом планировки предусмотрена организация транспортного и пешеходного движения по проектируемой дорожно-уличной сети и тротуарам в увязке со сложившейся внутригородской и улично-дорожной сетью нового микрорайона, а также основными положениями транспортной схемы генерального плана Семикаракорского городского поселения.

Главный въезд в проектируемый жилой район будет осуществляться с северной стороны.

Дороги запроектированы с возможностью 2-стороннего движения легкового и обслуживающего транспорта, а также противопожарного обслуживания. Предусмотрена возможность подъезда к территории каждого участка с жилым домом, подъездов к участкам с коммунальной застройкой.

Движение пешеходов предусматривается по тротуарам вдоль границ кварталов параллельно проезжих частей.

Кварталы связаны пешеходными тротуарами, пешеходная зона организована также вдоль объектов коммунальной зоны.

Проектом предусматривается создание улиц с поперечным профилем городского типа с асфальтобетонным покрытием проезжих частей и устройством, при невозможности продольного водоотведения, кюветов с закрепленными стенками. Поперечные профили улиц представлены отдельным чертежом.

Сооружения для постоянного и временного хранения личного автотранспорта будут размещаться на индивидуальных земельных участках с коттеджной застройкой.

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N	стенками. Поперечные профили улиц представлены отдельным чертежом.						
			Сооружения для постоянного и временного хранения личного автотранс- порта будут размещаться на индивидуальных земельных участках с коттеджной застройкой.						
							2016/007-АС/Н-ППМ-С		Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата				16

2.6. Инженерная подготовка территории.

Инженерная подготовка территорий должна быть выполнена с учетом сложившегося рельефа, который проектными решениями в основном сохраняется.

До начала мероприятий по застройке территории осуществить разбивку дорожно-уличной сети.

В состав мероприятий по инженерной подготовке территории нового жилого района включаются следующие:

- снятие плодородного слоя на участках строительства;
- засыпка ям, канав и понижений;
- вертикальная планировка и отвод поверхностных вод с участков жилых зданий;
- последующие (после строительства) рекультивационные мероприятия на отдельных участках территории. Кроме этого, на площадках жилой застройки должна периодически производиться планировка для улучшения общего состояния территорий.

Осуществить строительство подводящих и отводящих инженерных сетей (сети водоснабжения и водоотведения, электро-, газоснабжения).

Все предусмотренные мероприятия должны уточняться при последующих стадиях проектирования, после проведения инженерно-геологических изысканий.

2.7. Вертикальная планировка.

Вертикальная планировка должна отвечать характеру намеченного использования и планировочной организации территории.

Вертикальную планировку выполнить методом минимальных проектных уклонов и отметок по осям улиц и проездов с учетом следующих требований:

- а) сокращения до минимума объемов земляных работ, а также разности

между объемами выемок и насыпей после подсыпки отдельных участков;

- б) обеспечение отвода ливневых стоков открытым способом, вдоль бордюров проезжих частей с последующим выпуском на прилегающие улицы, проектируемые в жилом районе.

Продольные уклоны на проездах и улицах и площадках должны соответствовать нормативным.

Поверхности тротуаров выполнить приподнятыми над уровнем проезжих частей.

2.8. Озеленение.

Проектом планировки предусматривается комплекс мер по организации системы зеленых насаждений, которые необходимы для улучшения микроклиматических условий, т. е. создания благоприятных возможностей для отдыха людей, повышение эстетических достоинств среды проживания, снижение уровня солнечной радиации, снижение общего шумового фона, уменьшение количества пыли и повышение относительной влажности воздуха.

Озеленение участков жилого района предусматривается как целостная и непрерывная система озелененных пространств – на участках жилых зданий, вдоль улиц и проездов, территории коммунальной застройки.

2.9. Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения (МГН).

В целях создания комфортной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения (далее – МГН) проектом планировки жилого района решены следующие задачи:

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N	инвалидов и маломобильных групп населения (МГН).						
			В целях создания комфортной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения (далее – МГН) проектом планировки жилого района решены следующие задачи:						
							2016/007-АС/Н-ППМ-С		Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата				18

2.11. Мероприятия по охране окружающей среды.

Для уменьшения загрязнения атмосферы в процессе осуществления строительства, проектом рекомендуется осуществление следующих мероприятий:

Применение электроэнергии для строительных нужд взамен твердого и жидкого топлива при приготовлении органических вяжущих и асфальтобетонных смесей, прогрева строительных конструкций, разогрева материалов и подогрева воды.

Применение герметичных емкостей для перевозки раствора бетона.

Устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих и пылящих материалов (применение контейнеров, специальных транспортных средств).

Оптимизация поставок и потребления растворов и бетонов, уменьшающих образование отходов.

Соблюдение технологии и обеспечение качества выполняемых работ, исключающих переделки.

Завершение строительства с уборкой и благоустройством территории, восстановлением растительного покрова.

В составе разрабатываемого проекта сооружений, сбрасывающих сточные и токсичные воды нет.

2.12. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Для обеспечения выполнения мероприятий по пожарной безопасности необходимо:

- соблюдать требования пожарной безопасности, а так же соблюдать и поддерживать противопожарный режим;
- выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися (далее – ЛВЖ) и горючими (далее – ГЖ) жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудова-

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N	поддерживать противопожарный режим;					
			- выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися (далее – ЛВЖ) и горючими (далее – ГЖ) жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудова-					
						2016/007-АС/Н-ППМ-С		Лист
								20
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата			

нием. В случае обнаружения пожара сообщить о нем в подразделение пожарной охраны и принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара.

- технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности объектов капитального и не капитального строительства:

- дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда. О закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин, необходимо немедленно сообщать в подразделение пожарной охраны.

- на период закрытия дорог в соответствующих местах должны быть установлены указатели направления объезда или устроены переезды через ремонтируемые участки и подъезды к водоисточникам;

- временные строения должны располагаться от других зданий и сооружений на расстоянии не менее 15 м (кроме случаев, когда по другим нормам требуются иные пожарные расстояния) или у противопожарных стен;

- разведение костров, сжигание отходов и тары не разрешается в пределах установленных нормами проектирования противопожарных расстояний, но не ближе 50 м до здания и сооружений;

- сжигание отходов и тары в специально отведенных для этих целей должно производиться под контролем обслуживающего персонала.

- территория объекта должна иметь наружное освещение в темное время суток для быстрого нахождения пожарных гидрантов, наружных пожарных лестниц и мест размещения пожарного инвентаря, а так же подъездов к входам в здания и сооружения;

Инв. N подл.	Погр. и дата		Взам. инв. N		2016/007-АС/Н-ППМ-С						Лист
											21
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата						

- места размещения (нахождения) средств пожарной безопасности и специально оборудованные места для курения должны быть обозначены знаками пожарной безопасности, в том числе знаком пожарной безопасности, в том числе «Не загромождать»;

- сигнальные цвета и знаки пожарной безопасности должны соответствовать требованиям нормативных документов по пожарной безопасности;

- на территориях объекта не разрешается оставлять на открытых площадках и во дворах тару (емкости, канистры и т.п.) с ЛВЖ и ГЖ, а так же баллоны со сжатым и сжиженным газами;

- объект должен быть обеспечен пожарной техникой и пожарно-техническим вооружением в соответствии с решениями, утверждаемыми с органами местного самоуправления в установленном порядке;

- около оборудования (щитки освещения), имеющего повышенную пожарную опасность, следует вывешивать стандартные знаки безопасности;

- применение в процессах производства материалов и веществ с неисследованными показателями их пожаровзрывоопасности или не имеющих сертификатов, а так же их хранение совместно с другими материалами и веществами не допускается;

- наружные лестницы и ограждения должны содержаться в исправном состоянии и не реже одного раза в пять лет подвергаться эксплуатационным испытаниям.

Пожарные гидранты должны находиться в исправном состоянии, а в зимнее время должны быть утеплены и очищаться от снега и льда. Стоянка автотранспорта на крышках колодцев пожарных гидрантов запрещается. Дороги и подъезды к источникам противопожарного водоснабжения должны обеспечивать проезд пожарной техники к ним в любое время года.

Инв. N подл.	Погр. и дата		Взам. инв. N									
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата							Лист
						2016/007-АС/Н-ППМ-С						22

При отключении участков водопроводной сети и гидрантов или уменьшения давления, в сети ниже требуемого необходимо извещать об этом подразделение пожарной охраны. У гидрантов (водоисточников), а также по направлению движения к ним должны быть установлены соответствующие указатели (объемные со светильником или плоские, выполненные с использованием светоотражающих покрытий). На них должны быть четко нанесены цифры, указывающие расстояние до водоисточника. Установки пожарной сигнализации должны находиться в исправном состоянии и постоянной готовности, соответствовать проектной документации. Системы оповещения о пожаре должны обеспечивать в соответствии с планами эвакуации передачу сигналов оповещения одновременно по всему зданию (сооружению) или выборочно в отдельные его части (этажи, секции и т.п.). Порядок использования систем оповещения должен быть определен в инструкциях и в планах эвакуации с указанием лиц, которые имеют право приводить системы в действие. Оповещатели (громкоговорители) должны быть без регулятора громкости и подключены к сети без разъемных устройств. При обеспечении надежности для передачи текстов оповещения и управления эвакуацией допускается использовать внутренние радиотрансляционные сети и другие сети вещания, имеющиеся на объекте. Первичные средства пожаротушения должны содержаться в соответствии с паспортными данными на них и с учетом положений.

Каждый гражданин при обнаружении пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.) должен:

- незамедлительно сообщить об этом по телефону в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);
- принять, по возможности, меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.

Инв. N подл.	Погр. и дата					Взам. инв. N																				
<p>- незамедлительно сообщить об этом по телефону в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес объекта, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);</p> <p>- принять, по возможности, меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.</p>																										
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="3">2016/007-АС/Н-ППМ-С</td><td>Лист</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">23</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол. уч.</td><td>Лист</td><td>N док.</td><td>Погр.</td><td>Дата</td></tr></table>												2016/007-АС/Н-ППМ-С	Лист							23	Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата
						2016/007-АС/Н-ППМ-С	Лист																			
							23																			
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата																					

Лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, руководители и должностные лица организаций, лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности, по прибытии к месту пожара должны:

- сообщить о возникновении пожара в пожарную охрану, поставить в известность руководство и дежурные службы объекта;
- в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
- при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), остановить работу транспортирующих устройств, агрегатов, аппаратов, перекрыть сырьевые, газовые, паровые и водяные коммуникации.
- удалить за пределы опасной зоны всех работников, не участвующих в тушении пожара;
- осуществить общее руководство по тушению пожара (с учетом специфических особенностей объекта) до прибытия подразделений пожарной охраны;
- обеспечить соблюдение требований безопасности работниками, принимающими участие в тушении пожара;
- одновременно с тушением пожара организовать эвакуацию и защиту материальных ценностей;
- организовать встречу подразделений пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара;
- сообщать подразделениям пожарной охраны, привлекаемым для тушения пожаров и проведения связанных с ними первоочередных аварийно-спасательных работ, сведения о перерабатываемых или хранящихся на объекте опасных (взрывоопасных), взрывчатых, сильнодействующих ядовитых веществах, необходимые для обеспечения безопасности личного состава.

Инв. N подл.	Погр. и дата		Взам. инв. N		<div>2016/007-АС/Н-ППМ-С</div> <div>Лист</div> <div>24</div>					
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата					

По прибытии пожарного подразделения руководитель организации (или лицо, его замещающее) информирует руководителя тушения пожара о конструктивных и технологических особенностях объекта, прилегающих строений и сооружений, количестве и пожароопасных свойствах хранимых и применяемых веществ, материалов, изделий и других сведениях, необходимых для успешной ликвидации пожара, а также организывает привлечение сил и средств объекта к осуществлению необходимых мероприятий, связанных с ликвидацией пожара и предупреждением его развития.

2.13. Мероприятия по защите памятников и объектов

культурного наследия.

В соответствии с Генеральным планом Семикаракорского городского поселения и со «Схемой размещения проектируемой территории в планировочной структуре города» на территории проектируемого объекта памятники, объекты археологического и культурного наследия отсутствуют, но в случае обнаружения таковых необходимо приостановить все работы и вызвать представителей соответствующих служб, обеспечив целостность и сохранность обнаруженных объектов. (73-ФЗ «Об объектах культурного наследия»).

2.14. Развитие инженерно-технической инфраструктуры.

В соответствии с письмами эксплуатационных служб схемами инженерного обеспечения охвачена новая жилая застройка жилого района Семикаракорского городского поселения.

2.14.1. Водоснабжение, водоотведение.

Данным разделом решаются схемы водоснабжения и водоотведения

Инв. N подл.	Погр. и дата					Взам. инв. N	
<div>2.14.1. Водоснабжение, водоотведение.</div> <div>Данным разделом решаются схемы водоснабжения и водоотведения</div>							
						2016/007-АС/Н-ППМ-С	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата		25

нового жилого района.

В основу проектных решений положены следующие материалы:

- план красных линий проекта планировки;
- разбивочный план дорожно-уличной сети;
- топографическая съёмка;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 2.04.01-85*; СНиП 2.04.03-85; СНиП 2.04-01-85*; СП 40-102-2000;
- технические условия на водоснабжение выданные МУП «Водоканал».

Тип грунтовых условий будет уточняться при выполнении рабочего проекта и выполнении геологических изысканий.

2.14.1.1. Водоснабжение.

Расчеты выполнены из условия 1 коттеджный дом с участком на 1 семью.

Средний состав семьи принят – 5,5 человека.

В проектируемых кварталах возможно разместить следующее количество приусадебных участков с жилыми домами: 116.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание $116 \times 5,5 = 638$ – принимаем 638 чел. Для дальнейшего расчета принято 638 чел. При этом количество общей площади новых домов составит не менее $638 \times 30 = 19\,140 \text{ м}^2$.

Расчет водопотребления.

Согласно СНиП 2.04.01-85*, приложение № 3 и СНиП 2.07.01-89. принимаем норму расхода в сутки на одного водопотребителя 230 л.

Инв. N подл.	Погр. и дата					Взам. инв. N
<p style="text-align: center;">Расчет водопотребления.</p> <p style="text-align: center;">Согласно СНиП 2.04.01-85*, приложение № 3 и СНиП 2.07.01-89. принимаем норму расхода в сутки на одного водопотребителя 230 л.</p>						
						Лист
2016/007-АС/Н-ППМ-С						
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата	26

Общий расход составит: $116 \text{ домов} \cdot 230 = 26680 \text{ л}$, принимаем $26,68 \text{ м}^3/\text{сут}$

Согласно п. 2.2, примечание 4 к табл. 1 СНиП 2.04.02-84 учитывается дополнительный расход в размере 10 % от среднесуточного расхода:
 $26,68 + 10\% = 29,348 \text{ м}^3/\text{сут}$, принимаем $29,35 \text{ м}^3/\text{сут}$.

Схема водоснабжения.

Технологическое присоединение водопроводных сетей проектируемого жилого района к водопроводной сети предприятия возможно после получения технических условий.

Мероприятия по водоснабжению новой территории жилищного строительства могут быть решены путем устройства центральных водопроводных сетей и подводящей сети водоснабжения микрорайона г. Семикаракорск.

Разводящая сеть.

Разводящая сеть новой застройки принята совмещенной хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, низкого давления, кольцевая, из полиэтиленовых труб «питьевая» ПЭ 110 SDR 17.6-110x10; ГОСТ 18599-2001.

Глубина заложения сетей – 1,3 м до верха трубы. На водопроводной сети предусмотрены колодцы с запорной арматурой и пожарными гидрантами (5 шт.).

Пожаротушение и мероприятия по пожарной безопасности.

Расчетные расходы воды для наружного пожаротушения в населенных пунктах определяются по СНиП 2.04.02-84, п.п.2.12-2.23. Так как водопровод

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N	Пожаротушение и мероприятия по пожарной безопасности.						
			Расчетные расходы воды для наружного пожаротушения в населенных пунктах определяются по СНиП 2.04.02-84, п.п.2.12-2.23. Так как водопровод						
							2016/007-АС/Н-ППМ-С		Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата			27	

проектируется объединенным, то согласно СНиП 2.04.02-84, п.2.23 при количестве жителей до 1 тыс.человек принимаем 1 пожар. При застройке до 2-х этажей 5 л/с на один пожар. На водопроводной сети предусмотрены колодцы с запорной арматурой и пожарными гидрантами (5 шт.).

2.14.1.2. Водоотведение.

Проектными решениями водоотведение хозяйственно-бытовых стоков проектируемой территории возможно осуществить путем устройства герметичных индивидуальных септиков (выгребных ям).

Ливневая канализация отсутствует, ливнестоки отводятся по рельефу.

2.14.2. Санитарная очистка территории.

На момент проектирования санитарная очистка территории отсутствует. Настоящим проектом предусмотрен «поведёточный» вынос мусора с участков.

В комплекс санитарной очистки входит уборка улиц, проездов от песка, бумаги, листьев и другого уличного мусора, который собирается и вывозится на полигон ТБО.

Количество твердых бытовых отходов на 1 жителя в год принимается 300 кг или $1,0 \text{ м}^3$.

$$638 \times 300 \text{ кг} (1 \text{ м}^3) = 191400 \text{ кг, т. е. } 191,4 \text{ тонн.}$$

2.14.3. Теплоснабжение.

Теплоснабжение новой жилой застройки будет осуществляться за счет индивидуальных водонагревательных электрических установок.

Инв. N подл.	Погр. и дата					Взам. инв. N	
<div>2.14.3. Теплоснабжение.</div> <div>Теплоснабжение новой жилой застройки будет осуществляться за счет индивидуальных водонагревательных электрических установок.</div>							
						Лист	
							28
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата		
2016/007-АС/Н-ППМ-С							

Теплоносителем будет служить вода с параметрами 95°C - 70°C.

Горячее водоснабжение предусмотрено по закрытой схеме, от водоподогревателей, устанавливаемых в котельной каждого индивидуального домовладения.

2.14.4. Электроснабжение.

При разработке схемы и рабочего проекта электроснабжения зданий и сооружений нового жилого района необходимо подсчитать ожидаемые нагрузки, выбрать количество и оптимальное размещение ТП.

Для предварительного расчета электрической нагрузки приняты укрупненные показатели электропотребления (согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение 12) – 950 кВт*ч/год на 1 человека.

Итого максимальное электропотребление нового жилого района составит:
 $638 \times 950 = 606100 \text{ кВт*ч/год}$.

На последующих стадия проектирования для обеспечения электроэнергией нового жилого района рассчитать количество необходимых подстанций.

Питание проектируемых трансформаторных подстанций будет определено при получении технических условий.

Подстанции разместить в центре нагрузок.

Питающие линии к зданиям выполнить кабельными, глубина заложения – 0,7 м.

Защита кабелей в местах пересечения с дорогой осуществляется стальными трубами, в местах пересечений с другими коммуникациями – в асбестоцементных трубах с соблюдением габаритов пересечений согласно ПУЭ п. 2.3.94 – 2.3.96.

По степени надежности электроснабжения проектируемое строительство относится к потребителям II (второй) и, частично, I (первой) категории – электроприемники пожаротушения. Одноквартирные жилые дома относятся к

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N							2016/007-АС/Н-ППМ-С		Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата			29

потребителям III-й категории. Питание жилых домов выполнить перекидкой от ВЛ проводом СИП-2А. Сечение определить рабочим проектом.

Электрические нагрузки по проектируемым зданиям выполнить по типовым проектам (паспортам) и по удельным нагрузкам (СП 31-110-2003). Расчет нагрузок и выбор мощности трансформаторных подстанций произвести согласно РД 34.20.185-94.

Наружное освещение выполнить на опорах, линии питания наружного освещения выполнить воздушными. Управление наружным освещением выполнить централизованно из трансформаторных подстанций.

2.14.5. Сети связи.

Проект телефонизации и радиофикации нового жилого района возможно выполнить после получения технических условий и на дальнейшей стадии проектирования.

2.14.6. Газоснабжение.

Газоснабжение участка возможно после получения технических условий.

Для расчета потребности объемов газоснабжения проектом приняты укрупненные показатели потребления газа, 300 м³/год на 1 чел., при теплоте сгорания газа 34 МДж/м³ (8000 ккал/м³), согласно СНиП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб», п. 3.12.

Итого общее количества газа на год: 300 м³/год на 1 чел. * 638=191400 м³.

Инв. N подл.	Подп. и дата					Взам. инв. N
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	
2016/007-АС/Н-ППМ-С						Лист
						30

2.15. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м2	195260,0058
2	Площадь участков под ИЖС	м2	73835,01
3	Площадь коммунальных кварталов	м2	784,89
4	Площадь социальных кварталов	м2	6395,94
5	Площадь рекреационных кварталов		679,14
6	Протяженность дорожно-уличной сети	м	3586,34
7	Площадь дорожно-уличной сети	м2	21518,02
8	Площадь озеленения	м2	34152,26

РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

На основании ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N				
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата	Лист
						31

2016/007-АС/Н-ППМ-С

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе выполненного проекта планировки территории.

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой города Семикаракорска, внешними транспортными связями и учитывает основные положения Генерального плана и Правил застройки и землепользования Семикаракорского городского поселения.

Размещение объектов общественного обслуживания - детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы учетом определены в соответствии с Генеральным планом города. Нормативное обеспечение населения проектируемой территории, как по количеству, так и по радиусам обслуживания - обеспечивается.

В границах проектируемой территории нового жилого района выделены следующие функциональные зоны:

- жилая зона (застройка индивидуальными жилыми домами). Территории жилой зоны включают в себя участки застройки, а также участки для размещения инженерных сооружений (трансформаторных подстанций, ГРПШ и т. д.);
- социальная зона
(размещение детских площадок и площадок отдыха, продовольственного магазина);
- рекреационная зона (зона озеленения и мест отдыха);
- коммерческие зоны;
- зона транспортной инфраструктуры – территории улиц.

Сложившаяся планировочная структура г.Семикаракорска определенным образом повлияла на градостроительную концепцию проектируемого участка.

Габариты кварталов обусловлены контуром проектируемого участка.

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой, прилегающей жилой застройки микрорайона и магистральными транспортными связями, и учитывает направление пространственного развития населенного пункта.

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N	<p>Габариты кварталов обусловлены контуром проектируемого участка.</p> <p>Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой, прилегающей жилой застройки микрорайона и магистральными транспортными связями, и учитывает направление пространственного развития населенного пункта.</p>					
						2016/007-АС/Н-ППМ-С		Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата			32

Кроме этого, своей планировочной структурой проектируемая территория жилого массива увязана с планировочной концепцией соседних участков.

На отведенном участке проектирования нового жилого района предусмотрено размещение кварталов коттеджной жилой застройки с учетом величины площади каждого от 0,04 га. Кварталы сформированы в продольном и поперечном направлениях, с увязкой с планировочной структурой города, соблюдением противопожарных проездов, а также удобных связей между кварталами.

Вся территория благоустраивается, озеленяется, в соответствии с нормативными требованиями.

Красные линии определены параметрами жилых улиц с учетом размещения всех инженерных коммуникаций, а также проезжей частью, соответствующей принятой категории улиц, увязанными с решениями транспортной схемы генерального плана.

Дорожно-уличная сеть проектируемой территории запроектирована в соответствии со СНиП 2.01.07-89* и рекомендациям к нему.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства с учётом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

В проекте даны координаты поворотных точек земельных участков, кварталов и дорожно-уличной сети.

Координаты приведены в системе МСК-61.

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N	Координаты приведены в системе МСК-61.					
						2016/007-АС/Н-ППМ-С	Лист	
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата		33	