

Проект планировки и проект межевания территории
земельных участков с кадастровыми номерами:
61:02:0600010:1680, 61:02:0600010:1677,
61:02:0600010:1689, 61:02:0600010:1727,
61:02:0600010:1668, 61:02:0600010:1728,
61:02:0600010:1693, 61:02:0600010:1683,
61:02:0600010:1678, 61:02:0600010:1669,
расположенных на территории
Аксайского городского поселения Ростовской области.

Общая пояснительная записка.
Исходные данные.

ПЗ

Проект планировки и проект межевания территории
земельных участков с кадастровыми номерами:
61:02:0600010:1680, 61:02:0600010:1677,
61:02:0600010:1689, 61:02:0600010:1727,
61:02:0600010:1668, 61:02:0600010:1728,
61:02:0600010:1693, 61:02:0600010:1683,
61:02:0600010:1678, 61:02:0600010:1669,
расположенных на территории
Аксайского городского поселения Ростовской области.

Общая пояснительная записка.
Исходные данные.

ПЗ

Директор

Т. Г. Войнова

Проверил
Исполнитель

А. И. Москалец
М. А. Войнова

г. Аксай
2015 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ВВЕДЕНИЕ.

Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:1680, 61:02:0600010:1677, 61:02:0600010:1689, 61:02:0600010:1727, 61:02:0600010:1668, 61:02:0600010:1728, 61:02:0600010:1693, 61:02:0600010:1683, 61:02:0600010:1678, 61:02:0600010:1669 расположенных на территории Аксайского городского поселения Ростовской области разработан с учетом требований:

1. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». (Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89*).
2. Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области. 2013 г.
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и других действующих нормативных документов.

Проект планировки и проект межевания разработан на основании:

1. Распоряжения Администрации Аксайского городского поселения от 02.12.2014г. №341.
2. Задания на разработку градостроительной документации, в соответствии с решениями Схемы генерального плана Аксайского городского поселения и Правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения.

Проект планировки и проект межевания разработан на основе топографической съемки территории, выполненной ООО «СтройГеоПроект» и АМУП «Архитектура и градостроительство» в 2015г, и представлен в виде топографических планов М1:1000 на бумажных носителях и в электронном виде на CD-ROM в программе ZWCAD.

Данным проектом устанавливаются красные линии кварталов, объекты инженерной инфраструктуры, линии, обозначающие дороги, улицы, увязанные с решениями генерального плана и сложившейся улично-дорожной сети, границы зон действия сервитутов.

Проект выполнен в объеме, установленном заданием на проектирование.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ.

1.1. Размещение территории, охватываемой проектом планировки в планировочной структуре населенного пункта.

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части г. Аксая.

Согласно правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения территория расположена в зоне Ж-1/05 – зона жилой застройки первого типа и зоне СХ-1/04 – зона сельскохозяйственных угодий и размещения объектов сельскохозяйственного использования.

1.2. Природно-климатические условия.

Климат

Проектируемая территория относится к климатическому району – III В.

Расчетная температура наружного воздуха (зимняя) – минус 18 °С.

Расчетная температура наружного воздуха летняя – плюс 28,8 °С.

Средняя температура отопительного периода – плюс 0,4 °С.

Продолжительность отопительного периода – 164 суток.

Расчетная зимняя температура воздуха -18 °С.

Снеговая нагрузка (нормативная) – 0,7 КПа (70 кгс/м²).

Снеговая нагрузка (расчетная) – 0,48 КПа (48 кгс/м²).

Снежный покров неустойчивый, средняя высота 15-20 см. Наибольшая глубина промерзания почвы – 60 см. Нормативная глубина промерзания грунтов – 90 см. Продолжительность безморозного периода – 181 день.

Сейсмичность района, согласно СНиП II-7-81* составляет 6 баллов.

Грунты – просадочные суглинки II типа просадочности (тип просадочности уточняется после проведения инженерно-геологических изысканий). Категория грунтов по сейсмическим свойствам – III.

Грунтовые воды – глубину залегания определить инженерно-геологическими изысканиями.

Преобладающее направление ветров – северо-восточное, максимальная скорость ветра зимой – 30 м/сек. Ветровая нормативная нагрузка – 0,38 КПа (38 кгс/м²).

Территория подвержена влиянию таких неблагоприятных метеорологических явлений, как засухи, суховеи, сильные ветры, пыльные бури, град, заморозки, метели, гололед.

Рельеф

Рельеф территории спокойный с общим понижением на север. Перепад вертикальных отметок в среднем – от 111,51 м в южной части до 81,41 м в северной части.

1.3. Существующее состояние проектируемой территории.

С востока от проектируемых земельных участков расположено действующее городское кладбище, с юга и запада - существующая жилая застройка, с севера - балка.

Проектируемая территория обременена:

- часть территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1727 и территория земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:1668, 61:02:0600010:1728, 61:02:0600010:1693, 61:02:0600010:1683, 61:02:0600010:1678, 61:02:0600010:1669 обременены санитарно-защитной зоной действующего городского кладбища;
- с юго-запада на северо-восток проходят транзитная линия ВЛ 110кВ и две транзитные линии ВЛ 35 кВ;
- вдоль западной и южной границы по территории проходит транзитная ВЛ 10 кВ;

- вдоль северной границы участков по территории проходит магистральный газопровод, так же обременяющий территорию 100-метровой зоной минимально допустимых расстояний;
- вдоль юго-восточной границы территории проходит транзитный газопровод среднего давления.

При соблюдении санитарных, противопожарных норм и правил, соблюдении режима использования охраняемых зон инженерных сооружений, 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.

1.4. Улично-дорожная сеть.

Улично-дорожная сеть г. Аксая сложившаяся, рациональна и имеет четкую спланированную структуру. Все дороги и улицы в основном имеют элементарное благоустройство, основная часть улиц профилированы.

Проектируемая территория примыкает с севера и востока к существующей застройке.

Структура планируемых улиц новой территории увязывается со сложившейся улично-дорожной сетью г. Аксая. На территорию планируется заезд с южной стороны – с ул. Ермака и ул. Денисова, с западной стороны – с ул. Звездная.

1.5. Инженерное обеспечение.

1.5.1. Водоснабжение.

В соответствии с письмом ОАО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» 1552/79 от 29.05.2015г. централизованное водоснабжение возможно после реализации инвестиционной программы по реконструкции, модернизации и развитию систем водоснабжения и водоотведения населенных пунктов Большелогского сельского поселения.

В настоящее время водоснабжение возможно предусмотреть от водонапорной башни в южной части проектируемой территории в коммунальной зоне в квартале № 9, участок № 1.

1.5.2. Водоотведение.

В соответствии с письмом ОАО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» № 1552/79 от 29.05.2015г. централизованное водоотведение возможно после реализации инвестиционной программы по реконструкции, модернизации и развитию систем водоснабжения и водоотведения населенных пунктов Большелогского сельского поселения.

Предполагается размещение индивидуальных локальных очистных сооружений.

Ливневая канализация отсутствует, ливнестоки отводятся по рельефу, в северном направлении.

1.5.3. Санитарная очистка территории.

Санитарная очистка территории отсутствует. Предусмотреть сбор и вывоз твердых бытовых отходов на полигон ТБО по договору со специализированной организацией. Сбор ТБО на данной территории запроектирован в мобильные контейнеры, установленные на площадках с твердым покрытием.

1.5.4. Электроснабжение.

Согласно письма АРЭС филиала ОАО «МРСК Юга» - «Ростовэнерго» от 16.06.2015г. №149 возможность электроснабжения участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1677 существует.

1.5.5. Газоснабжение.

В соответствии с письмом № 86 от 18.06.2015г. ООО «Алексеево» дает согласие на однократное подключение к сети газоснабжения среднего давления св-во 61 АИ № 905393 от 12.03.2015г. при условии частичной компенсации затрат.

1.5.6. Теплоснабжение.

Теплоснабжение новой жилой застройки планируется осуществлять от локальных котельных на газовом топливе устанавливаемых в каждом жилом доме при условии подключения к сетям газоснабжения. Альтернативное и передовое решение, при наличии традиционных технико-экономических проблем подключения территории перспективной застройки к сетям газоснабжения, установка тепловых насосов.

Информация в качестве справки:

Тепловые насосы применяют не только для экономичного отопления, но и для приготовления горячей воды. Кроме этого, отличительной чертой их работы по сравнению с традиционными отопительными системами, это возможность не только отапливать, но и охлаждать воздух в комнатах, вентилировать помещения.

Преимущества

Основные преимущества тепловых насосов:

- **Экономичность.** Тепловой насос использует затраченную энергию значительно эффективнее любых других отопительных котлов, сжигающих топливо или электричество напрямую. Величина КПД у них достигает 500%. Тепловые насосы характеризуют коэффициентом преобразования тепла (Кпт). Этот коэффициент также называют коэффициентом трансформации тепла, коэффициентом трансформации мощности, коэффициентом преобразования температур, иногда встречается просто аббревиатура COP. Суть в этих названиях одна - коэффициент определяет отношение получаемого тепловым насосом тепла к затраченной им энергии. Например, Кпт = 3,8 говорит о том, что, подведя к установке всего 1 кВт, на выходе мы получим 3,8 кВт тепловой мощности (3,0 кВт мы получаем безвозмездно у природы).
- **Доступность и повсеместность.** Практически нет такого дома или объекта, где нам недоступна установка теплового насоса. Источник рассеянного тепла мы можем обнаружить в любом уголке нашей планеты. Земля, вода и, конечно, воздух есть даже на самом отдаленном от цивилизации участке, вдали от газопроводов - тепловой насос везде раздобудет для себя "пищу" для того, чтобы бесперебойно обогревать ваш дом. Это оборудование не зависит от капризов погоды, поставщиков и тарифов на тепло, наличия дров или дизельного топлива, или просто от падения давления газа в сети.
- **Экологичность.** Отопление тепловыми насосами - экологично чистый способ обогрева. Такая установка не только экономит деньги на энергоресурсы, но и сбережет здоровье жильцам дома. Данные отопительные установки не сжигают топливо и, соответственно, не образуются вредные для человека окислы по типу SO₂, PbO₂, CO, CO₂, NO_x. Вокруг дома на почве не будет следов азотистой, фосфорной, серной кислот и бензольных соединений. Конечно, применение тепловых насосов положительно влияет на экологию всей планеты,

сокращается выработка электроэнергии на ТЭЦ и т.д. Используемые в тепловых насосах фреоны озонобезопасны и не содержат хлоруглеродов.

- **Универсальность.** Тепловые насосы не только вырабатывают тепло, но и охлаждают помещения, то есть они реверсивные. Тепловые насосы могут отбирать тепло из воздуха дома, охлаждая его и направлять тепловые избытки в скважину или на улицу с воздухом. В летнее время избыточное тепло можно использовать на подогрев бассейна.

- **Безопасность.** Тепловые насосы пожаро- и взрывобезопасны. Нет открытого огня, выбросов, нет топлива, опасных газов или смесей. Взрываться в тепловом насосе попросту нечему, нельзя также отравиться или угореть. Никакие элементы его конструкции не нагреваются до высоких температур, способных воспламенить горючие материалы. Остановки теплового насоса не приводят поломкам или замерзанию жидкостей. В целом, тепловой насос не более опасен, чем обычный холодильник.

Отопление тепловыми насосами. Особенности

Обогревая здание тепловыми насосами необходимо знать характерный ряд особенностей:

- Во-первых, тепловые насосы оправдывают себя только в хорошо утепленных зданиях, в зданиях которые имеют теплопотери не более 100 Вт/м². При чем закономерность прямо пропорциональная: чем теплее дом, тем выгодней установка теплового насоса. Отапливать улицу, собирая при этом на ней же крохи тепла, - бессмысленное занятие.

- Во-вторых, чем меньше разница температур теплоносителей во входном и выходном контурах, тем больше коэффициент преобразования тепла (КпТ), то есть больше экономия электроэнергии. Это значит, что в случае применения тепловых насосов —выгодней подключать их к низкотемпературным системам отопления. Имеется в виду обогрев от теплых водяных полов или теплых стен (укладка труб в стенах) или теплым воздухом, так как в этих случаях мы имеем теплоноситель около 30-40°С.

- В-третьих, для достижения большей выгоды практикуется использование тепловых насосов в паре с дополнительным генератором тепла (так называемой бивалентной схемы отопления). Дело в том, что за весь отопительный период количество холодных дней с минимальной температурой окружающего воздуха, на которую ведется подбор отопительного агрегата, очень мало. Количество таких холодных дней не превышает 10-15% от длительности отопительного сезона. Поэтому зачастую мощность тепловых насосов выбирают из расчета от 70 до 80% расчетной отопительной величины. Этой мощности будет достаточно для всех потребителей тепла до тех пор, пока уличная температура не опустится ниже температуры бивалентности (определенного расчетного уровня), например, минус 10-15°С. С этого момента автоматически в работу включится второй источник тепла. Возможны различные комбинации таких бивалентных пар. Чаще всего вторым источником служит небольшой электронагреватель или электродкотел, может быть использован и жидкотопливный/твердотопливный/газовый котел. Используют и более сложные бивалентные тепловые схемы, например, комбинацию с солнечным коллектором. В этом случае смешивание тепла, которое идет от теплового насоса (инерционная система) и от солнечного коллектора (малоинерционная система), происходит в выравнивающем баке.

1.5.7. Телефонизация и радиофикация.

Для телефонизации и радиофикации новой жилой застройки необходимо получить технические условия.

1.6. Комплексная оценка территорий.

Проектируемая территория представляется перспективной для дальнейшего развития Аксайского городского поселения посредством комплексного ее освоения. Структурная планировочная связь населенного пункта решается утвержденным генеральным планом.

Территория позволяет разместиться участкам под индивидуальную жилую застройку, участку для детской площадки, участку для инженерных сооружений (ТП, ГРП, водонапорная башня), улицам с участками озеленения, тротуарами и коммуникационными коридорами для инженерных сетей.

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

2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

2.1. Функционального зонирование проектируемой территории.

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой города, внешними транспортными связями и учитывает основные положения утвержденного генерального плана.

Обеспечение социальными объектами предлагается осуществить за счет существующих объектов социального назначения или проектируемых на соседних территориях с учетом нормативного радиуса обслуживания в соответствии с решениями генерального плана.

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

- жилая зона (застройка индивидуальными жилыми домами). На участках застройки возможно разместить коммерческие объекты для оказания услуг населению (магазины, аптеки, мастерские по мелкому ремонту и т.д.), а также участки для размещения инженерных сооружений

(трансформаторная подстанция, ГРП и водонапорная башня при необходимости);

- зона транспортной инфраструктуры – территории улиц.

2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.

На отведенном участке проектирования нового жилого района предусмотрено размещение кварталов индивидуальной жилой застройки с высокой степенью озеленения с учетом величины площади каждого участка от 0,0400 га до 0,0899 га. Кварталы сформированы с соблюдением нормативной ширины улиц, а также удобных связей между кварталами.

Вся территория должна благоустраиваться, озеленяться 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.

В проекте даны координаты углов поворотов красных линий кварталов.

Координаты приведены в системе МСК-61.

2.3. Расчет жилищного строительства и количества проживающих.

Расчеты выполнены из условия 1 индивидуальный жилой дом с участком на 1 семью.

Средний состав семьи принят – **3,5 человека**.

В проектируемых кварталах возможно разместить следующее количество участков с индивидуальными жилыми домами: **94**.

Таким образом, при общем количестве домов в новой застройке возможно проживание **$94 \times 3,5 = 329$** . Для дальнейшего расчета принято **329 чел.** При этом

количество общей площади новых домов составит ориентировочно **329х30=9870,0 кв.м.**

2.4. Расчет объектов социального и культурно-бытового обслуживания.

Количество мест в дошкольном образовательном учреждении для обеспеченности проектируемого района составит с учетом нормативных требований – **14 мест**. Количество мест в общеобразовательном учреждении – **37 мест**.

Объекты квартального значения могут быть размещены на отдельных земельных участках, расположенных вдоль жилых улиц, запланированных под жилую застройку после изменения разрешенного вида использования при условии соблюдения требований действующих нормативов. Это объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания и оказания услуг населению.

2.5. Транспортное и пешеходное движение.

Проектом планировки предусмотрена организация транспортного и пешеходного движения по проектируемым улицам и тротуарам.

Проезды на территории запроектированы с возможностью 2-стороннего движения транспорта. Предусмотрена возможность подъезда к территории каждого участка с жилым домом.

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

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

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости.

Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий «транспорт - транспорт» при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее, м: 25 и 40. Для условий «пешеход – транспорт» размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8'40 и 10'50 м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

Территории улиц и придомовые территорий должны быть освещены в темное время суток уличными светильниками или фонарями.

Сооружения для постоянного и временного хранения личного автотранспорта запланировано размещать на территории индивидуальных земельных участков.

2.6. Инженерная подготовка территории.

Инженерная подготовка территорий должна быть выполнена с учетом сложившегося рельефа.

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

Все предусмотренные мероприятия должны уточняться на 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 площадках должны соответствовать нормативным.

Поверхности тротуаров выполнить приподнятыми над уровнем проезжих частей.

2.8. Озеленение.

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

Озеленение участков жилого района предусмотреть как целостную и непрерывную систему озелененных пространств – на участках жилой застройки, вдоль улиц и проездов, территории коммунальной застройки, территории детского сада.

Зеленые насаждения общего пользования организуются как единая система пешеходной структуры кварталов, с небольшими островками-площадками со скамейками, с малыми архитектурными формами, цветниками.

Насаждения специального назначения высаживают вдоль улиц и дорог. При озеленении дорог необходимо создать такие условия, чтобы яркие краски зеленых насаждений не отвлекали водителей. На перекрестках должны быть созданы углы видимости. На расстоянии 20 м от них не должны высаживаться зеленые насаждения. В ассортимент следует включать деревья, устойчивые к загазованности: каштан, липа, клен остролистный и др.

Ассортимент древесно-кустарниковых пород, рекомендуемых для озеленения территории общего пользования:

Деревья: туя восточная, биота восточная, ель голубая, сизая, сосна крымская, туя западная, береза бородавчатая и плакучая, дуб красный и черешчатый, ива плакучая, вавилонская, клен остролистный и Шведлера, клен серебристый, рассеченолистный, каштан конский, липа крупнолистная, орех черный, платан кленолистный, рябина обыкновенная, тополь пирамидальный и другие.

Кустарники: барбарис обыкновенный, дерен кроваво-красный, калина «бульдонеж» и магония падуболистная, самшит вечнозеленый, скумпия, спирея Вангутта, снежноягодник белый, сирень, можжевельник, будлея и т. д.

Для вертикального озеленения: глициния китайская, виноград девичий пятилистоглавый, плющ обыкновенный, плетистые розы, клематисы.

Декоративные газоны:

а) райграс пастбищный — 40%, мятлик луговой - 15%, тимофеевка — 15%, овсяница — 15%, овсяница тонколистная — 15%;

б) райграс пастбищный - 10%, мятлик луговой — 10%, овсяница красная — 30%, овсяница луговая - 50%.

Парковые газоны:

а) гребенник обыкновенный — 15%, мятлик обыкновенный - 50%, полевица столпообразная — 35%;

б) полевица столпообразная — 30%, мятлик луговой — 45%, гребенник обыкновенный - 25%.

Для детской площадки:

Мятлик луговой - 10%, овсяница красная — 40 %, овсяница луговая — 10%, полевица белая - 40%.

Цветочные растения:

Астры, тебетис, бегония вечноцветущая, дельфиниум, ромашка, львиный зев, петуния, портулак, сальвия блестящая, виола, гвоздика турецкая, георгина однолетняя, нарциссы, тюльпаны, пионы, розы, рудбекия и др.

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:

- безопасность путей движения, территорий проживания и мест обслуживания.

Проектом предусмотрены удобные пешеходные связи внутри жилой застройки, а также возможность подъезда к каждому жилому дому. Ширина пешеходных путей движения принята не менее 1,8 м, т. е. с учетом габаритов кресел-колясок МГН, при этом продольный уклон тротуаров, как правило, не превышает 5 %.

При последующих стадиях проектирования необходимо предусматривать поперечный уклон 1 – 2 %, высоту бордюров пешеходных путей – не менее 0,05 м, высоту бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжими частями улиц и проездов, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения – с превышением не более 0,04 м.

2.10. Предложения по межеванию территорий.

Проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:1680, 61:02:0600010:1677, 61:02:0600010:1689, 61:02:0600010:1727, 61:02:0600010:1668, 61:02:0600010:1728,

61:02:0600010:1693, 61:02:0600010:1683, 61:02:0600010:1678, 61:02:0600010:1669 расположенных по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай подготовлен в целях установления красных линий кварталов и определения границ зон действия сервитутов.

Проект межевания выполнен в системе координат МСК-61.

2.11. Развитие инженерно-технической инфраструктуры.

2.11.1. Водоснабжение, водоотведение.

2.11.1.1. Водоснабжение.

При разработке данного раздела выполнен расчет водопотребности согласно СНиП 2.04.01-85*, приложение № 3.

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

Норма расхода воды в сутки среднего водопотребления и расход на одного потребителя составит на 1 квартирный жилой дом 190,0 л на объект.

Расчет водопотребления.

Учитывая норму расхода воды в сутки, среднесуточный расход, м³/сут, проектируемого района составит на 222 многоквартирных жилых дома из расчета по 3,5 человека на 1 семью:

$$94 \times 3,5 \times 0,19 = \mathbf{62,51 \text{ м}^3/\text{сут}}$$

Согласно п. 2.2, примечание 4 к табл. 1 СНиП 2.04.02-84 учитывается дополнительный расход в размере 10 % от среднесуточного расхода.

$$62,51 \times 0,1 = \mathbf{6,25 \text{ м}^3/\text{сут}}$$

Полив зеленых насаждений.

Полив зеленых насаждений – 49843 м²; расход воды на полив – 0,4 л/м².

Суточный расход на полив зеленых насаждений:

$$\underline{49843 \times 0,4 / 1000 = 19,94 \text{ м}^3/\text{сут}}$$

Общий среднесуточный расход составит:

$$\underline{Q_{\text{ср.сут.}} = 62,51 + 6,25 + 19,94 = 88,7 \text{ м}^3/\text{сут.}}$$

Схема водоснабжения.

Мероприятия по водоснабжению новой территории жилищного строительства могут быть решены путем подключения к централизованным сетям (после реконструкции, модернизации и развития систем водоснабжения населенных пунктов Большелогского сельского поселения) или путем устройства водонапорной башни и подводящей сети водоснабжения к проектируемым участкам.

Разводящая сеть.

Разводящая сеть новой застройки принята совмещенной хозяйственно-питьевого и противопожарного назначения, низкого давления, кольцевая, из полиэтиленовых труб «питьевая» ПЭ 80 SDR 17.6-110x10; ГОСТ 18599-2001; ПЭ80 SDR 17.6-160 x 14,6; ПЭ 80 SDR 17.6-200 x 18,2; ПЭ 80 SDR 17.6-225 x 20,5; ПЭ 80 SDR 17.6-315 x 17,9.

Глубина заложения сетей – 1,8 м до верха трубы. На водопроводной сети предусмотреть колодцы с запорной арматурой и пожарными гидрантами.

Пожаротушение.

Пожаротушение предусмотреть из пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водопровода через каждые 150 м. На стадии проекта планировки на схеме сетей водоснабжения пожарные гидранты на чертежах не показаны.

Расход на пожаротушение принят:

- на наружное пожаротушение – 20 л/сек.;
- на внутреннее пожаротушение – 5 л/сек.

2.11.1.2. Водоотведение.

Водоотведение хозяйственно-бытовых отходов производить в локальные очистные сооружения, расположенные на каждом индивидуальном участке под строительство жилого дома.

Ливневые стоки по спланированной поверхности отводятся ниже по рельефу в северном направлении.

2.11.2. Санитарная очистка территории.

Санитарная очистка территории будет осуществляться сбором твердого мусора, упакованного в полиэтиленовую тару с придомовых территорий специализированным транспортом без установки мусоросборников на огражденных контейнерных площадках с водонепроницаемым покрытием. Вывоз мусора должен осуществляться ежедневно на полигон твердых бытовых отходов.

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 м³.

$$329 \times 300 \text{ кг (1 м}^3\text{)} = 98700 \text{ кг, т. е. } \mathbf{98,7 \text{ тонны}}$$

2.11.3. Теплоснабжение.

Проектными решениями по теплоснабжению нового жилого района принято следующее: теплоснабжение застройки будет обеспечено за счет установки индивидуальных АОГВ в каждом жилом здании. Теплоносителем будет служить вода с параметрами 95°C - 70°C.

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

Как альтернативное предложение, возможна установка индивидуальных тепловых насосов в каждом жилом доме, посредством которых будет осуществляться теплоснабжение объекта, горячее водоснабжение и кондиционирование в теплый период года.

2.11.4. Электроснабжение.

Для предварительного расчета электрической нагрузки приняты укрупненные показатели электропотребления (согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»). (Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89*) – 1350 кВт*ч/год на 1 человека.

Итого максимальное электропотребление нового жилого района составит: $329 \times 1350 = 444150$ 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.

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

2.11.5. Сети связи.

Проект телефонизации и радиофикации новой коттеджной застройки возможно выполнить после получения технических условий.

2.11.6. Газоснабжение.

Проект газоснабжения выполнять в соответствии с рекомендациями СНиП 42-001-2002 «Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления».

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.

В кухнях жилых домов предусмотреть установку 4-х конфорочных газовых плит и отопительных газовых котлов в топочных.

Для отдельных жилых домов и общественных зданий расчетный часовой расход газа Q_d^h , м³/ч, следует определять по сумме номинальных расходов газа газовыми приборами с учетом коэффициента одновременности их действия по формуле

$$Q_d^h = \sum_{i=1}^m K_{sim} q_{nom} n_i$$

где $\sum_{i=1}^m$ — сумма произведений величин K_{sim} , q_{nom} и n_i от i до m ;

K_{sim} — коэффициент одновременности, принимаемый для жилых домов по таблице 5, СП 42-101-2003;

q_{nom} — номинальный расход газа прибором или группой приборов, м³/ч, принимаемый по паспортным данным или техническим характеристикам приборов (для плит ПГ-4 – 1,25 м³/ч; для отопительных приборов – 1,2 м³/ч);

n_i — число однотипных приборов или групп приборов;

m — число типов приборов или групп приборов.

Расход газа на газовые плиты: = 0,210 x 1,25 x 94 = **24,67 м³/ч**

Расход газа на отопительные приборы:

$$= 0,85 \times 1,2 \times 94 = 95,88 \text{ м}^3/\text{ч}$$

Общий расход газа на новую жилую застройку составит – 120,55 м³/ч

Диаметры газопроводов среднего и низкого давления и тип ГРПШ будут рассчитаны при выполнении рабочего проекта.

В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов. Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности сетей.

Для газораспределительных сетей устанавливается следующая охранная зона:

-вокруг отдельно стоящих газораспределительных пунктов в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 м от границ ГРПШ;

-вдоль трасс из стальных газопроводов в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2,0 м с каждой стороны.

2.12. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2011 год	Расчетный срок
1.	Территория			
1.1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	35,42	35,42
	в том числе территории:			
	-жилых зон (кварталы)	га	-	4,9847
	-зон инженерной и транспортной инфраструктур,	га	-	2,096
	-коммунальная зона	га	-	0,0211
	-санитарно-защитная зона	га	28,38	28,38
	кладбища и охранные зоны инженерных сетей			
	-свободная от обременений территория	га	7,04	7,04
2.	Население:			

2.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	0,329
2.2.	Плотность населения	чел./га	-	46,73
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м.	-	0,987
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	2
4.	Объекты социального обслуживания и объекты обслуживания жилой застройки (потребность)			
4.1.	Детские дошкольные учреждения.	мест/кв.м.		14/490
	Общеобразовательные школы	мест/кв.м		37/592
	Предприятия розничной торговли:			
	Продовольственные магазины	торг. площади		21,84
	Непродовольственные маг.	кв.м		9,36
	Аптеки	кв.м		15,6
	Поликлиники, амбулатории	кв.м		15,6
	Предприятия бытового обслуживания	рабоч.мест		0,62 (1)
	Спортивно-досуговый комплекс	кв.м		93,6
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Протяженность улично-дорожной сети -всего	км	-	
5.2.	Гаражи и стоянки для хранения личных легковых автомобилей	га	-	За счет территорий индивидуальных участков
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1.	Водопотребление (среднесут.)	м3/сут	-	88,7
6.2.	Водоотведение	лок.очистн.	-	-
6.3.	Электропотребление	кВт*ч/год	-	444150,0
6.4.	Расход газа	м3/час	-	120,55

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	1
1. Существующее состояние.	3
1.1. Размещение участка, охватываемого проектом организации и застройки территории дачного некоммерческого объединения в планировочной структуре сельского поселения.	3
1.2. Природно-климатические условия.	3
1.3. Существующее состояние проектируемой территории.	4
1.4. Улично-дорожная сеть.	5
1.5. Инженерное обеспечение.	5
1.5.1. Водоснабжение.	5
1.5.2. Водоотведение.	6
1.5.3. Санитарная очистка территории.	6
1.5.4. Электроснабжение.	6
1.5.5. Газоснабжение.	6
1.5.6. Теплоснабжение.	7
1.5.7. Телефонизация и радификация.	9
1.6. Комплексная оценка территории.	9
2. Проектные предложения.	9
2.1. Функциональное зонирование проектируемой территории.	9
2.2. Архитектурно-планировочная организация территории.	10
2.3. Расчет жилищного строительства и количества проживающих.	10
2.4. Расчет объектов социального и культурно-бытового обслуживания.	11
2.5. Транспортное и пешеходное движение.	11
2.6. Инженерная подготовка территории.	12
2.7. Вертикальная планировка.	13
2.8. Озеленение.	13
2.9. Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения.	15

2.10. Предложения по межеванию территории.	15
2.11. Развитие инженерно-технической инфраструктуры.	16
2.11.1. Водоснабжение и водоотведение.	16
2.11.2. Санитарная очистка территории.	18
2.11.3. Теплоснабжение.	18
2.11.4. Электроснабжение.	19
2.11.5. Сети связи.	19
2.11.6. Газоснабжение.	20
2.12. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.	21

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.

Пояснительная записка.

Графическая часть проекта планировки.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

Графическая часть проекта межевания.

Каталог координат.



СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. М 1:25000

Ситуационный план.



**Расположение земельного участка на
кадастровой публичной карте.**



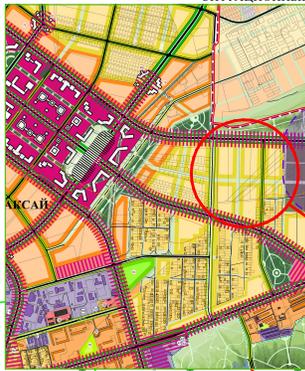
Место расположения
проектируемой
территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

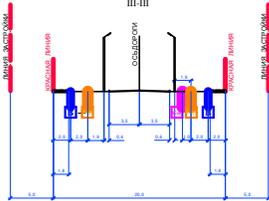
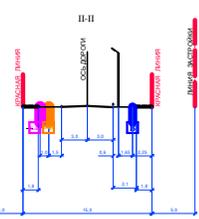
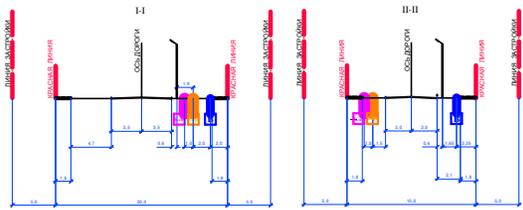


Проектируемая территория

				Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами: 61-02-0600010:1680, 61-02-0600010:1677, 61-02-0600010:1689, 61-02-0600010:1727, 61-02-0600010:1668, 61-02-0600010:1728, 61-02-0600010:1693, 61-02-0600010:1683, 61-02-0600010:1678, 61-02-0600010:1669, расположенных на территории Аксайского городского поселения, Ростовской области.			
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата				
Директор	Войнова Т.Г.		2015г.	Территория жилой застройки.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Войнова М.А.		2015г.		III		
Проверил	Москалец А.И.		2015г.		Схema размещения проектируемой территории в структуре Аксайского городского поселения, 1:25000.		
				АМУП "Архитектура и градостроительство"			



Место расположения проектируемой территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемой территории
- Красные линии кварталов
- Границы участков
- Линия отступа от красных линий
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Коммунальная зона
- Зона зеленых насаждений общего пользования
- Детская площадка
- Проспективная часть проектируемых улиц
- Площадка ТБО
- Номера кварталов
- Номера участков
- Площадь участков

ЭКСПЛИКАЦИЯ.

№ по порядку	Наименование	Примечание
Кв.1	Жилой квартал	7 876 м ²
1-16	1-квартирный индивидуальный жилой дом	7 876 м ²
ЕА.2	Жилой квартал	7 852 м ²
1-16	1-квартирный индивидуальный жилой дом	7 852 м ²
Кв.3	Жилой квартал	9 730 м ²
1-16	1-квартирный индивидуальный жилой дом	9 730 м ²
Кв.4	Жилой квартал	5 629 м ²
1-10	1-квартирный индивидуальный жилой дом	5 629 м ²
Кв.5	Жилой квартал	10 117 м ²
1-16	1-квартирный индивидуальный жилой дом	10 117 м ²
ЕА.6	Жилой квартал	1 054 м ²
1-2	1-квартирный индивидуальный жилой дом	854 м ²
3	Детская площадка	200 м ²
ЕА.7	Жилой квартал	1 479 м ²
1.3	1-квартирный индивидуальный жилой дом	979 м ²
2	1-квартирный индивидуальный жилой дом (тип условной высоты пола)	500 м ²
ЕА.8	Жилой квартал	3 745 м ²
1-7	1-квартирный индивидуальный жилой дом	3 745 м ²
ЕА.9	Жилой квартал	2 361 м ²
1	Коммунальная зона	211 м ²
2-4	1-квартирный индивидуальный жилой дом	1 600 м ²
5	1-квартирный индивидуальный жилой дом (тип условной высоты пола)	550 м ²

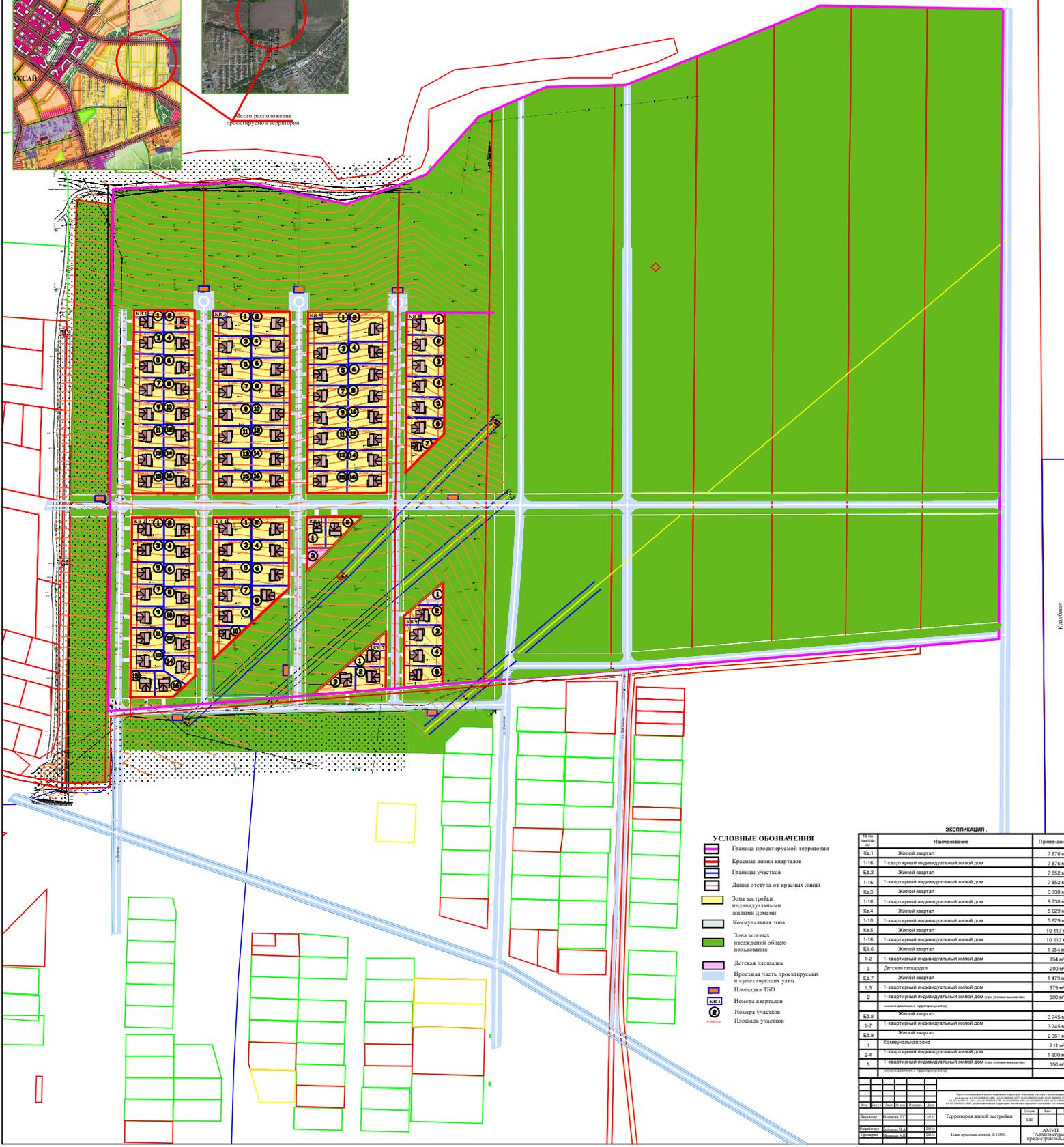
Исполнитель	Иванов И.И.	2015	Состав	Иванов
Директор	Иванов И.И.	2015	ИП	
Редактор	Иванов И.И.	2015	Схема организации	АМУП
Проверка	Иванов И.И.	2015	Территория жилой застройки.	"Архитектура и градостроительство"

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН.

ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ. М 1:1000



Место расположения проектируемой территории



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница проектируемой территории
 - Красные линии кварталов
 - Границы участков
 - Линия отступа от красных линий
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Коммунальная зона
 - Зона зеленых насаждений общего пользования
 - Детская площадка
 - Проезжая часть проектируемых и существующих улиц
 - Площадка ТПО
 - Номера кварталов
 - Номера участков
 - Площадка участка

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование	Примечание
Ka.1	Жилой квартал	7 876 м ²
1-16	1-квартирный индивидуальный жилой дом	7 876 м ²
Ea.2	Жилой квартал	7 852 м ²
1-16	1-квартирный индивидуальный жилой дом	7 852 м ²
Ka.3	Жилой квартал	3 730 м ²
1-16	1-квартирный индивидуальный жилой дом	3 730 м ²
Ka.4	Жилой квартал	5 629 м ²
1-10	1-квартирный индивидуальный жилой дом	5 629 м ²
Ka.5	Жилой квартал	10 117 м ²
1-16	1-квартирный индивидуальный жилой дом	10 117 м ²
Ea.6	Жилой квартал	1 054 м ²
1-2	1-квартирный индивидуальный жилой дом	854 м ²
2	Детская площадка	200 м ²
Ea.7	Жилой квартал	1 479 м ²
1-3	1-квартирный индивидуальный жилой дом	979 м ²
2	1-квартирный индивидуальный жилой дом (для размещения объектов инженерной инфраструктуры территории)	500 м ²
Ea.8	Жилой квартал	3 745 м ²
1-7	1-квартирный индивидуальный жилой дом	3 745 м ²
Ea.9	Жилой квартал	2 361 м ²
1-7	1-квартирный индивидуальный жилой дом	2 361 м ²
1-7	Коммунальная зона	211 м ²
1-7	1-квартирный индивидуальный жилой дом	1 600 м ²
2-4	1-квартирный индивидуальный жилой дом	1 600 м ²
2	1-квартирный индивидуальный жилой дом (для размещения объектов инженерной инфраструктуры территории)	550 м ²

К. Сидорова