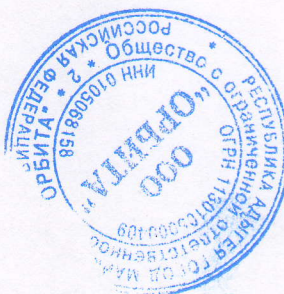


Общество с ограниченной ответственностью
«ОРБИТА»

**Проект планировки и межевания территории под
размещение жилого квартала и объектов
предпринимательской деятельности в
с. Садовое по ул. Колхозной.**

Пояснительная записка
Том 1.1.

Директор ООО «Орбита»



А.С. Винокуров

г.Майкоп
2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	№ Тома	Наименование книги	Прим.
1.	T.1.1.	Пояснительная записка.	ООО «Орбита»
2.	T.1.2.	Графическая часть	ООО «Орбита»

						-СП			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата				
Директор		Винокуров				Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
							П	1	10
							ООО «Орбита»		

«Орбита»

« » 2017 год

"О соответствии проекта действующим нормам и правилам"

Проектная документация о «Проект планировки и межевания территории под размещение жилого квартала и объектов предпринимательской деятельности в с. Садовое по ул. Колхозной.» разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом (документами об использовании земельного участка для строительства), техническими регламентами, действующими нормативными документами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений и сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Директор



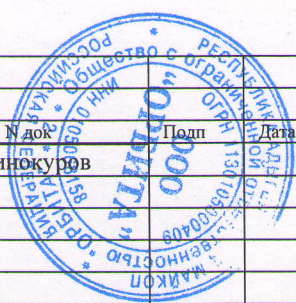
А.С. Винокуров

						СГ			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата				
Директор		Винокуров				Справка	Стадия	Лист	Листов
							П	2	10
							ООО «Орбита»		

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Должность	Ф.И.О.
Директор	А.С.Винокуров

Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата
Директор			Винокуров		



-СИ			
Список исполнителей	Стадия	Лист	Листов
	П	3	10
	ООО «Орбита»		

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
1.	Содержание.	
2.	Список исполнителей.	
3.	Состав проектной документации.	
4.	Справка.	
5.	Пояснительная записка.	
5.1.	Введение.	
5.2.	Краткая характеристика объекта.	
5.3.	Градостроительный анализ и проектные предложения по комплексному освоению территории в целях нового строительства.	
5.4.	Система электроснабжения.	
5.5.	Система водоснабжения и водоотведения.	
5.6.	Тепловые сети.	

						-ПЗ			
Изм	Кол.уч	Лист *	N док	Подп	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Директор		Винокуров					П	4	10
							ООО «Орбита»		

5. Пояснительная записка.

5.1. Введение.

Проект планировки и межевания территории под размещение жилого квартала и объектов предпринимательской деятельности в с. Садовое по ул. Колхозной, расположен в существующей застройке в южной оконечности села Садовое в рамках принятого генерального плана.

Основанием для разработки проекта планировки для комплексного освоения в целях жилищного строительства, послужили:

1. Договор на выполнение работ
2. Утвержденное техническое задание

Цель разработки проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов, установление границ земельных участков, выработка архитектурно-планировочного решения, благоустройство и инженерная подготовка территории. Данный документ обязателен для последующих стадий проектирования и строительства.

При разработке проекта планировки территории использованы нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г № 140-ФЗ.
2. Генеральный план Муниципального образования «Садовского сельское поселение».

Внесенные изменения основываются на анализе уже сложившейся планировочной структуры и функционального зонирования территории. Внесенные изменения в проект планировки и межевания соответствует ранее разработанной градостроительной документации.

						-ПЗ		
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата			
Директор	Винокуров					Пояснительная записка	Стадия	Лист
							П	5
							Листов	
							10	
							ООО «Орбита»	

5.2. Краткая характеристика объекта

Планируемая территория новой застройки находится в составе МО «Садовского сельское поселение».

МО «Садовского сельское поселение» является частью Красногвардейского района.

Согласно климатическому районированию территория Садовского сельского поселения входит в III-б климатический подрайон в соответствии с пар. 8.1 маб. СНИП

Климат поселения умеренно-континентальный, со сравнительно мягкой зимой и теплым летом. В год на поверхность территории поступает 117-120 ккал/см², что определяет значительный вегетационный период от 230 до 240 дней, что позволяет выращивать практически все сельскохозяйственные культуры умеренного пояса.

Среднегодовая температура воздуха равняется $+10,8^{\circ}\text{C}$. Самый холодный месяц – январь. Средние январские температуры составляют -2°C . Самый теплый месяц июль, когда средняя месячная температура составляет $+22 - 23^{\circ}\text{C}$. Лето наступает во второй половине мая, зима – в декабре, резких границ между сезонами нет, продолжительность сезона неустойчива. Зима умеренная, продолжительность зимнего периода составляет около 50 дней. Снежный покров неустойчив, очень часто наблюдаются значительные и продолжительные оттепели. Весна длительная: устойчивый переход температуры воздуха через $+5^{\circ}\text{C}$ наступает только 21 марта, а $+10^{\circ}\text{C}$ – только 10 апреля. Продолжительность безморозного периода составляет около 190 дней. Лето жаркое, в летний период район хорошо увлажняется, но, несмотря на это, здесь довольно часто наблюдаются засухи. Годовая амплитуда температуры воздуха достигает $24,5^{\circ}\text{C}$.

Территория Садовского сельского поселения Республики Адыгея расположена на наклонной к северо-западу, низменной волнистой Закубанской равнине и представляет собой среднечетвертичную террасу р. Кубани, прорезанную долиной реки Гиаги. Уровень грунтовых вод непосредственно связан с обилием осадков и зависит от времени года и обилия осадков. Грунтовые воды, по данным бурения до глубины 6,0 метров на период декабрь 2001 не вскрыты. Согласно архивных данных и замера уровня грунтовых вод в колодцах, зеркало грунтовых вод устанавливается на глубине 7,0-8,0 метров от поверхности земли, что соответствует отметке 137 м. За расчетный уровень грунтовых вод принято брать на 1,0 метр выше установившегося.

						-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

Местоположение и размещение объекта.

Земельный участок расположен в существующей застройке села Садовое. Общая площадь проектируемой территории — 35000,0 кв.м.. Поверхность ровная, равнинная, представляет собой наклонную к северо-западу, низменную волнистую Закубанскую равнину.

Муниципальное образование «Садовского сельское поселение» имеет выгодное экономико-географическое положение в первую очередь за счет нахождения важной транспортной автомагистрали, в непосредственной близости от автотрассы «Майкоп-Усть-Лабинск». На территории сельского поселения расположено 3 населенных пункта. Самый крупный из них – село Садовое. Общая площадь села Садовое 238.0 га, населением 1340 человек.

5.3. Градостроительный анализ и проектные предложения по комплексному освоению территории в целях развития малого бизнеса.

На территории Муниципального образования «Садовского сельское поселение» на момент проекта планировки и межевания был разработан и утвержден Генеральный план Муниципального образования «Садовского сельское поселение».

Проектируемая территория, расположенная в южной части села, предназначена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Объект планировки входит в состав существующего квартала. С северо-западной стороны проектируемая территория граничит с улицей Колхозной, с юго-западной стороны - улицей Пролетарской, с юго-восточной - с существующей застройкой.

Основным проектным предложением является строительство Объекты для строительства объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания на свободной территории в существующей застройке. В проекте так же учтено положение инженерных сетей на проектируемой территории. И были соблюдены все нормы разрыва от проектируемых объектов до жилой застройки.

На проектируемой территории предлагается разместить новые объекты: индивидуальные жилые дома, банкетный зал на 150 посадочных мест, магазин товаров первой необходимости, мини-пекарню и автомойку общей площадью застройки менее 2000 кв. м В проекте выделяется территория под размещение новых объектов.

						-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

Участок новой застройки проектировался, учитывая уже сложившуюся улично-дорожную сеть села Садовое. Площадь покрытия тротуаров составляет 789 кв.м. Площадь покрытия дорог- 1813 кв.м. Эффективно используются санитарно-защитные зоны для организации подъездов к существующей жилой застройке и проектируемому объекту, а также для создания общественных пешеходных пространств.

Вся территория будет оборудована необходимым количеством парковочных мест.

Архитектурно-планировочное решение территории диктуется его формой, наличием автомобильных дорог и существующей нарезкой земельных участков в районе.

Организация движения

Улично-дорожная сеть на проектируемой территории организована внутриквартальными проездами(подъездами), связанными с дорогами районного и местного значения, проходящими по периметру квартала.

Сведения об инженерном обеспечении.

По проектируемой территории проложены линии электропередач (до 10 кВ) и кабель связи.

Предполагается, что новые объекты оборудуются внутренними сетями водопровода, горячее водоснабжение и отопление – от твердотопливных котлов.

Охрана окружающей среды.

При выполнении проекта планировки предусматривалось создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения (Федеральный закон от 30 марта 1999г. №52-ФЗ о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения)

Для обеспечения охраны окружающей среды проектом предусматривается возможность отведения с территории улицы ливневых и талых вод.

Декоративная зелень и озеленение территории обеспечивает необходимый микроклимат, минимизирует отрицательное воздействие объектов комплекса на окружающую природу.

Мусороудаление квартала предусматривается спецавтотранспортом, с вывозом на муниципальную свалку ТБО.

						-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

Основные технико-экономические показатели проекта.

1. Площадь участка – 35000,0 кв.м
2. Площадь застройки – 2000 кв.м
3. Площадь твердых покрытий – 1813 кв.м
- 4 Площадь озеленения – 3602 кв.м.

5.4. Система электроснабжения.

Существующее положение.

Электроснабжение участка застройки МО «Садовское сельское поселение» на расчетный период реализации генерального плана сохранится по сложившейся схеме.

По территории села Садовое проходят воздушные линии электропередач до 10кВ.

Нагрузки коммунально-бытовых потребителей определены по удельным нормам электропотребления на 1 жителя в год.

Принятые удельные нормы учитывают расход электроэнергии на освещение домов, общественных зданий и улиц, бытовые приборы, водопровод, и другие бытовые нужды.

Проектные предложения.

Учитывая освоение новой территории необходимо учесть, разработать проекты электроснабжения на новое строительство.

При расчете электрических нагрузок учитывались требования ПУЭ (7 издание), СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий», РД 34-20-185-95 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» с изменениями и дополнениями от 29.06.99г. за № 213 и «Рекомендаций по проектированию инженерного оборудования сельских населенных пунктов» часть 5.

Необходимость строительства новых ВЛ-10кВ и их характеристики, типы и мощности трансформаторов будут определяться при конкретном проектировании.

5.5. Система водоснабжения и водоотведения.

Водоснабжение.

Источниками хозяйственно-питьевого водоснабжения на проектируемой территории, в основном, являются подземные воды. Поэтому в проекте предложено децентрализованное водоснабжение от артезианских скважин.

Нормы водопотребления и расчетные расходы воды, удельное среднесуточное водопотребление населенных пунктов принято в соответствии с СНиП 2.04.02-84. Водоснабжение новой застройки предусматривается из системы существующего водопровода.

						-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

Водоотведение.

Проектом приняты следующие технические решения:

-для новой общественной застройки предусматривается отвод стоков в местную канализацию (очистные сооружения), расположенные на каждом участке, с последующим вывозом стоков в места, отведенные по согласованию с органами санэпиднадзора;

Канализация поверхностных стоков.

Отвод воды с кровель зданий предусматривается в зеленую зону участков.

Отвод воды с асфальтовых покрытий дорог предусматривается через лотки и канавы. По ним вода удаляется за пределы застройки.

5.6. Тепловые сети.

Теплоснабжение общественных зданий предусматривается децентрализованное от индивидуальных котлов на твердом топливе расположенных в каждом здании.

Разветвленная тепловая сеть отсутствует.

Тепловая нагрузка на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение составляет 6,7МВт/час.

						-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

5.8 Описание границ проектируемых участков

№ ЗУ	№	X	Y
1	1	474356,35	2199248,38
	2	474394,29	2199237,11
	3	474497,86	2199178,17
	4	474515,98	2199215,64
	5	474365,02	2199274,76
2	1	474383,55	2199267,50
	2	474515,98	2199215,64
	3	474531,33	2199247,39
	4	474398,89	2199299,24
3	1	474398,89	2199299,24
	2	474531,33	2199247,39
	3	474542,76	2199271,04
	4	474410,47	2199323,21
4	1	474410,47	2199323,21
	2	474542,76	2199271,04
	3	474558,19	2199302,96
	4	474425,73	2199354,78
5	1	474425,73	2199354,78
	2	474558,19	2199302,96
	3	474569,71	2199326,77
	4	474437,24	2199378,59
6	1	474437,24	2199378,59
	2	474569,71	2199326,77
	3	474585,60	2199359,65
	4	474458,53	2199406,85
7	1	474585,60	2199359,65
	2	474609,79	2199409,67
	3	474458,52	2199406,92
8	1	474351,17	2199375,86
	2	474421,93	2199346,92
	3	474450,86	2199406,78
	4	474367,16	2199405,26
9	1	474323,53	2199325,06
	2	474375,85	2199307,74
	3	474365,02	2199274,76
	4	474383,55	2199267,50
	5	474421,93	2199346,92
	6	474351,17	2199375,86
	7	474323,53	2199325,06