

Общество с ограниченной ответственностью
«Орбита»

**«Проект планировки и межевания части территории с.
Верхненазаровское, под размещение жилого квартала,
площадью 5000 кв.м. , ограниченного ул.Почтовой и гра-
ницей населенного пункта с юго-запада»**

Пояснительная записка
Том 1.1.

Директор ООО «Орбита»



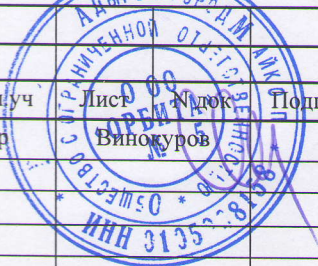
А.С. Винокуров

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	Колуч	Лист	№ док	Подп	Дата				
Директор		Винокуров				Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
ГИП							П	1	15
							ООО «Орбита»		



Общество с ограниченной ответственностью

«Орбита»

СПРАВКА

« ____ » _____ 2017 год

"О соответствии проекта
действующим нормам и правилам"

Проектная документация о «Проект планировки и межевания части территории с. Верхненазаровское, под размещение жилого квартала, площадью 5000 кв.м. , ограниченного ул.Почтовой и границей населенного пункта с юго-запада» 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



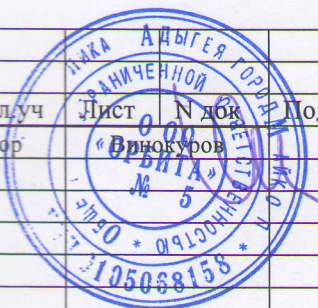
А.С. Винокуров

						СГ			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп	Дата	Справка	Стадия	Лист	Листов
Директор			Винокуров				П	2	15
ГИП							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.	
5.7.	Системы газоснабжения.	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



5. Пояснительная записка.

5.1. Введение.

Проект планировки территории для размещения объектов жилищного строительства в МО «Садовском сельское поселение», располагается рядом с существующей застройкой на свободной территории.

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 «Садовское сельское поселение».

Проектные решения проекта основываются на анализе уже сложившейся планировочной структуры и функционального зонирования территории.

Проект планировки и межевания соответствует ранее разработанной градостроительной документации.

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

5.2. Краткая характеристика объекта

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

МО «Садовское сельское поселение» является частью Красногвардейского района.

В северной, равнинной части Адыгеи, где располагается Красногвардейский район, климат умеренно-континентальный. Большое количество суммарной солнечной радиации определяет длительный вегетационный период - 230-240 дней (География Республики Адыгея, 2001).

На циркуляцию атмосферы оказывают влияние как общепланетарные факторы, так и сезонные центры действия атмосферы, и местные процессы, характерные для Северного Кавказа, и обусловленные свойствами подстилающей поверхности. На территорию района проникают холодные воздушные массы из Арктики и Казахстана, ветры Средиземноморья приносят влажный тропический воздух, сухие теплые воздушные массы приходят со стороны Ирана.

Континентальный арктический воздух приносит на территорию района жесткие морозы и сильное ночное выхолаживание. Тропические континентальные массы зимой приносят повышение температуры, морозящие дожди и туманы.

Зимой на равнинной частью Адыгеи преобладают ветры восточного и северо-восточного направлений. В летнее время на всей территории республики доминируют западные ветры (Варшанина, 2005). В Красногвардейском районе годовая сумма осадков составляет 500-700 мм, в году здесь фиксируется 115-150 дней с осадками. Максимум выпадения осадков наблюдается в мае-июне, что объясняется большой повторяемостью атлантических циклонов. Минимальное количество осадков приходится на осень и весну. Характер выпадения осадков меняется посезонно: с октября по апрель преобладают обложные дожди, с мая по сентябрь – ливневые, причем интенсивность выпадения осадков нарастает с востока на северо- и юго-запад (Варшанина, 2005).

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

Снежный покров со средней высотой 20-30 см на описываемой территории лежит с третьей декады ноября по вторую декаду апреля, при этом количество дней с устойчивым снежным покровом на равнине увеличивается с запада на восток, в низкогорьях – с севера на юг. Велика повторяемость бесснежных зим (40-70%).

Территория располагается в равнинной части Адыгеи, где располагается Красногвардейский район на равнинной местности. Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99 относится к III району и подрайону III Б. Для данной местности характерны следующие климатические условия Средняя температура воздуха, по данным многолетних наблюдений, составляет +11,9 °С. Самый холодный месяц в городе — январь со средней температурой 0,3 °С. Самый тёплый месяц — июль, его среднесуточная температура +24,0 °С. Самая высокая температура, отмеченная за весь период наблюдений, +40,0 °С (5 августа 1936 года), а самая низкая –32,9 °С (11 января 1940 года). Отопительный период длится до 148 дней.

Местоположение и размещение объекта.

Земельный участок размещается на свободной от застройки территории и ходит в границы с. Верхненазаровское. Участок нового жилищного строительства находится на окраине с. Верхненазаровское рядом проходит дорога которая соединяется с федеральной трассой. Общая площадь проектируемой территории — 5.0 га. Поверхность участка ровная, равнинная, представляет собой наклонную к северо-западу. Муниципальное образование «Садовское сельское поселение» имеет выгодное экономико-географическое положение в первую очередь за счет нахождения на пересечении важных транспортных автодорожных магистралей.

На территории сельского поселения расположено 3 населенных пункта. Самый крупный из них – с.Садовое. Муниципальное образование «Садовское сельское поселение» имеет численность населения 3006 человек.

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

5.3. Градостроительный анализ и проектные предложения по комплексному освоению территории в целях жилищного строительства.

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

Территория нового массива, входит в границы населенного пункта с. Верхне-назаровское, и будет осваиваться под частную застройку в ближайшее время.

Объекты планировки представляют собой кварталы разной конфигурации вытянутые с юга на север, и общей площадью 5,0 га. С севера, юга и востока проектируемая территория граничит с существующей застройкой с. Верхне-назаровское; с западной стороны – с землями сельскохозяйственного назначения Муниципального образования «Садовское сельское поселение».

Основные проектные предложения сводятся к формированию на территории земельного участка комфортного жилого района с малоэтажной застройкой на индивидуальных земельных участках.

Проектируемая территория делится на 2 квартала. Они формируются из 16 земельных участков. Площадь индивидуальных земельных участков варьируется от 2300 кв.м до 4300 кв.м.

В застройке не предусмотрено также размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

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

Общая площадь участков под жилую застройку составит 3,87 га. Площадь покрытия тротуаров составляет 1485,5 кв.м. Площадь покрытия дорог – 5835,5 кв.м.

Учитывая коэффициент семейственности 3, на территории микрорайона предполагается размещение около 48 человек, из которых численность детей дошкольного возраста составит 6 человек.

Вся территория будет оборудована необходимым количеством парковочных мест.

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

Организация движения

Улично-дорожная сеть организована как при квартальной застройке с главными дорогами по периметру проектируемого участка и квартальными проездами в проектируемой жилой застройке.

Сведения об инженерном обеспечении.

Проектируемый участок располагается на территории, свободной от какой-либо застройки.

Предполагается, что жилые дома оборудуются внутренними сетями водопровода, газоснабжения и бытовой канализации.

Охрана окружающей среды.

При выполнении проекта планировки предусматривается 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 улиц ливневых и талых вод.

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

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

Мусороудаление квартала предусматривается спецавтотранспортом, с вывозом на свалку ТБО.

Основные технико-экономические показатели проекта.

1. Площадь участка – 5,0 га
2. Площадь застройки – 3.87 га
3. Площадь твердых покрытий – 7321 кв.м
- 4 Площадь озеленения – 11816,1 кв.м.

5.4. Система электроснабжения.

Существующее положение.

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

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

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

Проектные предложения.

При освоении новой территории необходимо разработать проекты электроснабжения на новое строительство.

Для электропитания вышеуказанных потребителей предусматривается проектом трансформаторная подстанция, подключение выполнить по проектируемым участкам ВЛ-10кВ.

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

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

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 скважин и колодцев.

Нормы водопотребления и расчетные расходы воды. Удельное среднесуточное водопотребление населенных пунктов и комплексов отдыха принято в соответствии с СНиП 2.04.02-84*, нормативов государственных социальных стандартов. В дальнейшем необходимо развитие водопроводных сетей с целью перехода питьевого водоснабжения на централизованное от артезианских скважин. Необходима разработка рабочего проекта сетей водоснабжения с учетом перспективной застройки, изыскания и строительство новых артезианских скважин, строительства очистных сооружений системы питьевого водопровода.

Так же, необходима разработка системы пожаротушения путем устройства (строительства) пожарных водоемов.

Хозбытовая канализация.

Проектом приняты следующие технические решения:

- для жилых домов индивидуальной частной застройки предусматривается отвод стоков в выгреб, расположенные на каждом участке, с последующим вывозом стоков в места, отведенные по согласованию с органами санэпиднадзора;
- для общественных зданий отвод сточных вод предусматривается в канализационную насосную станцию, откуда сточные воды перекачиваются на очистные сооружения.

В качестве очистных сооружений принимается установка биологической очистки сточных вод «Техносфера БИО-100», производительностью 100м³/сутки.

						-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

Канализация поверхностных стоков.

Отвод воды с кровель зданий и жилых домов застройки предусматривается в зеленую зону участков.

Отвод воды с асфальтовых покрытий дорог предусматривается через ливневую канализацию. По ней вода поступает на очистные сооружения.

5.6. Тепловые сети.

Теплоснабжение общественных зданий предусматривается децентрализованное от индивидуальных котлов на газообразном топливе расположенных в каждом доме. Разветвленная тепловая сеть отсутствует. Тепловая нагрузка на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение составляет-6,7мВт/час.

5.7. Система газоснабжения.

Проектом планировки не предусматривается строительство газопровода.

Детальная разработка перспективного газоснабжения выполняется рабочими проектами.

						-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

5.8 Координаты земельных участков

N	X	Y
1		
1	475942,46	2202402,36
2	475939,65	2202507,05
3	475929,78	2202512,74
4	475882,60	2202436,98
5	475942,46	2202402,36
2		
1	475882,60	2202436,98
2	475929,78	2202512,74
3	475901,97	2202528,81
4	475854,68	2202452,94
5	475882,60	2202436,98
3		
1	475854,68	2202452,94
2	475901,97	2202528,81
3	475874,28	2202544,86
4	475827,07	2202469,21
5	475854,68	2202452,94
4		
1	475827,07	2202469,21
2	475874,28	2202544,86
3	475846,55	2202560,91
4	475799,34	2202485,28
5	475827,07	2202469,21
5		
1	475799,34	2202485,28
2	475846,55	2202560,91
3	475818,81	2202576,92
4	475771,61	2202501,31
5	475799,34	2202485,28
6		
1	475771,61	2202501,31
2	475818,81	2202576,92
3	475791,06	2202592,93
4	475743,73	2202517,07
5	475771,61	2202501,31
7		
1	475743,73	2202517,07
2	475791,06	2202592,93
3	475763,33	2202608,96
4	475716,19	2202533,44
5	475743,73	2202517,07

						-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		13

8		
1	475716,19	2202533,44
2	475763,33	2202608,96
3	475735,03	2202625,37
4	475688,04	2202550,06
5	475716,19	2202533,44
9		
1	475670,68	2202560,11
2	475717,67	2202635,32
3	475695,34	2202648,27
4	475648,08	2202573,29
5	475670,68	2202560,11
10		
1	475724,58	2202646,49
2	475778,18	2202732,22
3	475756,38	2202745,51
4	475702,25	2202659,44
5	475724,58	2202646,49
11		
1	475767,09	2202621,95
2	475820,12	2202706,77
3	475795,24	2202721,68
4	475741,94	2202636,46
5	475767,09	2202621,95
12		
1	475791,74	2202607,70
2	475844,46	2202692,11
3	475820,12	2202706,77
4	475767,09	2202621,95
5	475791,74	2202607,70
13		
1	475816,32	2202593,46
2	475868,55	2202677,18
3	475844,43	2202691,76
4	475791,74	2202607,70
5	475816,32	2202593,46
14		
1	475842,07	2202578,57
2	475893,14	2202660,43
3	475868,55	2202677,18
4	475816,32	2202593,46
5	475842,07	2202578,57

						-ПЗ	Итого
							14

15		
1	475869,15	2202562,92
2	475916,31	2202638,30
3	475913,56	2202643,71
4	475893,14	2202660,43
5	475842,07	2202578,57
6	475869,15	2202562,92
16		
1	475939,20	2202522,45
2	475937,87	2202574,20
3	475931,70	2202607,25
4	475916,31	2202638,30
5	475869,15	2202562,92
6	475939,20	2202522,45

						-ПЗ	Лист
							15