

Пояснительная записка

1. Общие сведения.

Проект планировки малоэтажной жилой застройки, расположенной по адресу: Курская область, Суджанский район Замостянский с/с, с. Бондаревка, разработан по заданию Администрации Замостянского сельсовета Суджанского района Курской области.

Проект планировки малоэтажной жилой застройки разработан в пределах существующих границ с. Бондаревка.

Проект застройки поселка выполнен на основании СП 42.13330.2011 и других действующих строительных норм и правил.

Проектируемая территория охватывает существующую территорию с. Бондаревка. Учитывая индивидуальность градостроительной ситуации, планировочное решение микрорайона выполнено с учетом существующей застройки с. Бондаревка, с сохранением необходимых транспортных, пешеходных, инженерных коммуникаций.

2. Природные условия.

Участок строительства относится к IIВ климатическому району.

Расчетная зимняя температура воздуха для отопления – 14 °С.

Расчетная глубина промерзания грунта 1,2 м.

Преобладающие ветры – северо-восточные.

Среднее количество осадков за год составляет 375 мм.

Рельеф – равнина, северо-западной и северной экспозиции.

Растительность – представлена противозероизонными насаждениями по обврагам, луговой растительностью.

3. Современное использование территории жилого района.

Данный земельный участок чист от застройки. На в западной части нем проходит ЛЭП 10 КВт, ЛЭП 35 КВт, ЛЭП 110 КВт, в северной части – газ низкого давления, в северо-восточной части – кабель связи, в юго-восточной части – ЛЭП 10 КВт.

Культурно- бытовое строительство

Расчет потребности в обеспеченности социально значимыми объектами
повседневного обслуживания

<i>№ п\п</i>	<i>Учреждения и предприятия повседневного обслуживания</i>	<i>Размер земельного участка, га (проект.)</i>	<i>Примечание</i>
<i>1</i>	<i>Школа-детский сад на 90 мест</i>	<i>0,76</i>	
<i>2</i>	<i>Предприятие общественного питания – Кафе</i>	<i>–</i>	<i>При торговом павильоне</i>
<i>3</i>	<i>Аптечный пункт</i>	<i>–</i>	<i>При торговом павильоне</i>
<i>4</i>	<i>Магазин продовольственных товаров</i>	<i>0,26</i>	<i>При торговом павильоне</i>
<i>5</i>	<i>Магазин непродовольственных товаров</i>	<i>0,26</i>	<i>При торговом павильоне</i>
<i>6</i>	<i>Предприятия бытового обслуживания – Автосервис с мойкой</i>	<i>0,23</i>	
<i>7</i>	<i>Открытое плоскостное сооружение – спортивная площадка</i>	<i>0,40</i>	<i>При школе- детском саде</i>
<i>8</i>	<i>Открытое плоскостное сооружение – зеленая зона и спортивная площадка</i>	<i>0,98</i>	<i>При школе- детском саде</i>
<i>8</i>	<i>Открытое плоскостное сооружение – автомобильная парковка</i>	<i>0,39</i>	<i>При торговом павильоне</i>

4. Архитектурно-планировочное и объемно пространственное решение

4.1. Функциональное зонирование территории.

При разработке проекта планировки принято решение создать жилую зону с благоустройством.

По периметру поселка малоэтажной застройки проектируется зеленая полоса в виде газона с групповыми посадками деревьев и кустарников. Жилая зона формируется одно- и двухэтажными коттеджами. Для усадебной застройки применены индивидуальные проекты.

Зона жилой застройки составляет — 315000 кв.м.

На территории поселка малоэтажной застройки предусмотрена общественно-деловая зона, запроектированы торговые павильоны, кафе, аптека, школа-детский сад, комплекс бытового обслуживания, автосервис с мойкой. Запроектированы автомобильные стоянки, разворотные площадки, спортивные площадки, зона отдыха и зеленые насаждения общего пользования.

Характеристика проектируемого поселка малоэтажной застройки

№п/п	Наименование показателей	Един.изм.	Количество на микрорайон	
			Проектное	Фактическое
1	Площадь участка в границах расчетной территории, из них жилая	га	53,0	53,0
			31,5	31,5
2	Площадь асфальто-бетонного в границах расчетной территории	га	4,5	4,5
3	Площадь озеленения	га	13,7	13,7

4.2. Архитектурно- планировочная организация и объёмно-пространственная композиция.

Планировочную структуру жилого района составляет проектируемая сетка улиц и проездов.

Размещение общественного центра предопределено рельефом планировочной структурой улиц. Центр размещен на лобном месте.

В состав общественного центра поселка малоэтажной застройки входят:

– торговые павильоны, представляют собой одно-двухэтажные здания: в составе магазин товаров повседневного спроса, магазин продовольственных товаров, кафе на 20 мест, аптечный пункт.

– двухэтажное здание школы–детского сада на 90 мест;

– автосервис с мойкой на 2 автомашины.

Также предусмотрено озеленение центра поселка малоэтажной застройки.

Расчет площадок для поселка малоэтажной застройки

<i>Исходные данные: Общая площадь участка – 53,0 га.</i>				
<i>Расчетная численность жителей – 630 чел.</i>				
<i>Наименование площадок</i>	<i>Удел. размер площади м² чел</i>	<i>Площадь, м²</i>		<i>Примечание</i>
		<i>По СНиП 2.07.01-89* Табл. 2, 3</i>	<i>По проекту</i>	
<i>Для стоянки автомашин: проектируемые парковки.</i>	<i>0,8</i>	<i>504</i>	<i>1230</i>	<i>Предусмотрены парковки у жил. домов, объектов бытового обслуживания</i>
<i>Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста</i>	<i>0,7</i>	<i>441</i>	<i>480</i>	<i>Совмещена с территорией школы–детс. сада, а также предусмотрены площадки в зонах сквера</i>
<i>Для отдыха взрослого населения и занятия физкультурой</i>	<i>2,0</i>	<i>1260</i>	<i>1380</i>	<i>Совмещена со спортивной территорией школы–детского сада.</i>
<i>Озеленение</i>	<i>6,0</i>	<i>3780</i>	<i>13700</i>	<i>В т.ч в зоне отдыха</i>

4.3. Улично–дорожная сеть.

Улицы, дороги, проезды отделяются от жилых территорий, участков общественных зданий и иных территорий красными линиями линейной застройки. Ширина улиц определяется в пределах красных линий и линии застройки (17–25м).

Планировочное решение малоэтажной застройки обеспечивает проезд транспорта ко всем зданиям и сооружениям, расположенным в пределах красной линии, линии застройки и в пределах своего земельного участка.

Число полос движения на жилых улицах и проездах принимается:

для жилых улиц – не менее 2-х полос;

Ширину полос следует принимать 3,0 м.

На проездах и улицах предусмотрены разъездные площадки длиной 15 метров и шириной 3,5м. Расстояние между разъездными площадками перекрёстками не превышает 200м. Стоянки размещены в пределах приусадебных земельных участках.

На всех улицах предусмотрено облегченное покрытие проезжей части, покрытие площади при общественном центре принято плиточное.

С по периметру территории поселка малоэтажной застройки предусмотрена объездная дорога для взаимоувязки проездов и переулков, а также для проезда транспортных средств ко всем зданиям, расположенных вне проектируемых улиц.

Пассажирская связь будет осуществляться автобусным транспортом с остановкой при въезде в поселок малоэтажной застройки и в конце жилого района.

4.4. Озеленение.

Разнообразны функции зеленых насаждений: это защита от пыли, ветров, защиты от водной и ветровой эрозии почв, это создание микроклимата в жилой среде, это и прием достижения архитектурно-художественной выразительности застройки.

Эти функции предопределили систему зеленых насаждений жилого района:

- общего пользования (скверы, парки);*
- специального назначения (школы, детсад-ясли);*
- водоохранные насаждения;*
- улиц, проездов;*
- насаждения для прекращения эрозионных процессов;*
- приусадебные фруктово-ягодные сады.*

Выделен специальный участок под регулярный парк. Площадь, оборудована скамьями для отдыха, цветником.

Кроме того, ввиду того что через западную часть микрорайона проходит коридор охранной зоны в 63 метра ЛЭП проектом предложено использовать данный земельный участок под сквер.

Деревья и кустарники на сквериках, на площади, на участках общественных учреждений предлагаются, в основном, декоративные (ель, туя, липа, сирень, ива, боярышник и др.), подбираемые для групповой посадки по 3-5 экземпляров из ведущих и сопутствующих пород с учетом биохимического взаимодействия, декоративных свойств, характера светолюбия, теневыносливости, корнеобразования, формы кроны, их окраски, цветения и плодоношения. На открытых пространствах на фоне газона хороши одиночные посадки ширококронных деревьев и красиво цветущих кустарников.

Бровки обврагов, балок, разрушающие склоны во избежание дальнейшего разрушения поверхностными стоками, ограждаются земляными валами и обсаживаются деревьями и кустарниками с мощной корневой системой, быстрорастущими и

неприхотливыми к почве: ветла, ива, тополь бальзамический, клен остролистный. Береза бородавчатая, бересклет бородавчатый, акация желтая.

Озеленение участка школы-детского сада производится с учетом:

– исключить из посадочного ассортимента деревья и кустарники с колючими и несъедобными плодами;

– по периметру участков на полосе шириной 5 м. устраивать защитную двухрядную живую изгородь из кустарников и высадить один ряд деревьев.

Газоны и цветники довершают оформление ансамбля зеленых насаждений. Партерный газон с наиболее декоративным эффектом рекомендуется на торжественных местах: на площади, у зданий общественного центра. Из цветов рекомендуется многолетники, красивоцветущие в различные периоды года.

При устройстве цветников, рабаток и газонов необходимо создать растительный слой толщиной 20 см.

Улицы озеленяются посадкой средних и высоких кустарников вдоль проезжей части. Породы: рябина черноплодная, жимолость, калина, акация, шиповник и др.

Озеленение жилого района должно вестись по специально разработанному проекту на основе принятой в данном проекте общей схемы.

5. Инженерная подготовка и благоустройство территории.

5.1. Инженерная подготовка.

Инженерная подготовка собственной и прилегающей территории жилого района включает комплекс мер, направленных на создание наиболее эффективное использование земли.

5.2. Организация рельефа.

Организация рельефа является одним из мероприятий инженерной подготовки территории. Они разработаны в схеме вертикальной планировки жилого района, целью которой является организованный сток поверхностных вод с территории.

6. Инженерное оборудование.

6.1. Водоснабжение

Исходные данные:

Количество дворов – 210.

Количество жителей – 630.

Расчет водопотребления.

Водопотребление жилой зоны поселка определено согласно СНиП 2.04.02-84*.

Норма водопотребления для населения, проживающей в индивидуальной зоне застройки зданиями, оборудованными внутренним водопроводом, канализацией с

ванными и местными водонагревателями $q_{\text{жит.ср.сут}}=165\text{л/сут}$ на одного жителя (табл 1,3 СНиП 2.04.02-84 *)

Расход воды на полив зеленых насаждений принят $q_{\text{полив.сут}}=50\text{л/сут}$ на одного жителя (табл 3, примечание 1 СНиП 2.04.02-84 *)

Расход воды на наружное пожаротушение при количестве жителей в микрорайоне до 1000 человек и застройке зданиями до двух этажей, принимается $q_{\text{пож.сут.ж}}=5\text{л/с}$ (табл 5 СНиП 2.04.02-84 *)

Наружное пожаротушение предусмотрено:

– общественных зданий и жилых зданий – от пожарных гидрантов, установленных на кольцевой сети водопровода. Подача воды к кольцевой сети – от тупиковой линии водопровода и от водонапорной башни;

Расход воды на нужды общ.зданий принимаем 10% от суммарного расхода воды для нужд жителей в сутки.

Расход воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды жилых и общественных зданий.

№п/п	Наименование	Норма водопотр. л/сут.	Кол-во, чел	Расход м ³ /сут
1	Здания оборудованные внутренним водопроводом	165	630	103,9
2	Здания общественного назначения	10%	630	12,4
3	Полив зеленых насаждений	50	630	31,5
4	Восстановление пожарного запаса			57,6

Итого:

205

Схема водоснабжения

На проектируемой водонапорной сети расположена водонапорная башня, которая служит для регулирования водопотребления. Емкость башни определяется из условия обеспечения регулирующего объема в размере 30% от суточного расхода, пожаротушения из пожарных гидрантов и пожарных кранов $16 \times 3,6 \times 3 + 0,3 \times 173,6 = 200\text{м}^3$.

Принимается к строительству бесшатровая кирпичная башня со стальным баком $V = 200\text{ м}^3$ высотой до дна бака 18 м.

6.2 Канализация.

В поселке малоэтажной застройки отсутствует централизованная система канализации. Проектом предусматривается канализования жилых домов и общественных зданий.

Расчет стоков в м³/сут.

Расчетное удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод от жилых зданий принимается в соответствии с требованиями СНиП 2.04.03–85.

№п/п	Наименование	Норма водопотр. л/сут.	Кол- во, чел	Расход м ³ /сут
1	Здания оборудованные внутренним водопроводом	165	630	103,9
2	Здания общественного. назначения	10%	630	12,4

Итого:

116,3

Технико-экономические показатели.

Протяженность водопроводной сети Φ 100 мм – 6,8 км;

Количество пожарных резервуаров – 16 шт.

Водонапорная башня = 200 м³ – 1шт;

Протяженность канализационной сети Φ 100 мм – 6,8 км.

6.3 Санитарная очистка.

Утилизация твердого мусора с поселка малоэтажной застройки предусматривается на городской мусоросвалке. Средняя норма отходов с учетом общественных зданий 250 кг/чел в год. Количество отходов от хозяйств микрорайона на расчетный срок составит $630 \times 250 = 157,5$ тонн, с улиц и проездов при норме 5кг с 1м² твердого покрытия $45000 \times 5 = 225$ тонн. Общее количество твердого мусора в год будет составлять 382,5 тонны.

Мусоросборщики, дворовые туалеты и помойные места д.б. расположены на расстоянии не менее 4 м от границ участка домовладения

Мусор, подвергающийся гниению и разложению, рекомендуется компостировать на спецплощадках приусадебных участков. Неразлагающийся мусор необходимо собирать в контейнеры, расставляемые по улицам на расстояние не более 200м друг от друга, которые опорожняются в спецмашины – мусоровозы. Металлолом собирается в отдельные контейнеры. Площадки для установки контейнеров удалены от детских. Спортивных площадок и жилых домов на расстояние не менее 20м.

Для механизированной уборки и вывоза мусора на свалку необходимы 2 спецмашины: одна – для уборки, другая – для вывоза.

6.4 Теплоснабжение.

Проектом принято индивидуальное теплоснабжение для общественных и жилых зданий.

6.5 Газоснабжение.

Газоснабжение поселка малоэтажной застройки существующее. Проектом предлагается прокладка газопровода на территории, подлежащая новому строительству. На следующей стадии проектирования необходимо разработать схему газоснабжения данной территории.

6.6 Электроснабжение.

Электроснабжение поселка малоэтажной застройки существующее. Проектом предлагается прокладка электроснабжения на территории, подлежащая новому строительству. На следующей стадии проектирования необходимо разработать схему электроснабжения данной территории.

6.7 Охрана окружающей среды.

Из общего круга проблем по охране окружающей среды наиболее важными являются: борьба с эрозией почв, с загрязнением малых рек, воздушной среды, лугов.

С западной стороны поселка малоэтажной застройки располагается автосервис с мойкой. СЗЗ располагается по существующим приусадебным участкам и огородам поселка малоэтажной застройки на расстоянии равном 0,8 ПДК по расчету рассеивания веществ, дающих наибольшие вклады, а загрязнение атмосферы.

На генеральном плане проекта планировки микрорайона нанесены границы санитарно-защитных зон по вышеперечисленным факторам, а также предлагаемая граница по совокупности факторов.

По результатам СЗЗ сделаны следующие выводы:

– граница СЗЗ, определенная по совокупности факторов, частично выходит за пределы селитебной зоны;

– зона влияния предприятия распространяется на селитебные территории не выше допустимых норм;

Сположенные склоны засеиваются разнотравьем, лекарственными и медоносными травами. Заодно необходимо расчищать луга от колючек и других сорных трав.

Свежесположенные участки склонов, задернованные и засеянные травами, необходимо ограждать от вытаптывания скотом на время закрепления и увеличения массы корневой системы трав.

Источниками засорения полей сорными травами служат также придорожные полосы с зарослями лебеды и прочих подобных ей сорных трав, семена которых разносятся ветрами и ливневыми водами. Борьба с засорением заключается в профилактике – своевременном скашивании сорняков (до созревания семян).

Для предупреждения смыва с полей фосфора, азота и их производных рекомендуется ограничить до минимума применение азотных удобрений и вносить их только весной, применять ядохимикаты кратковременного действия, быстроразлагающиеся.

7. Общие положения проекта межевания.

Разрешенное использование территории – жилые дома на одну семью в 1-2 этажа с придомовыми участками, объекты торговли, общественного питания, объекты культуры, социально-бытовое обслуживание.

7.1. Существующее положение

Градостроительная ситуация.

Проектируемая территория представляет собой территорию свободную от построек. В пределах проектируемой территории не имеется кадастровых участков объектов. Ранее проект межевания территории не проводился.

Инженерно-транспортная инфраструктура

Проектируемая территория обслуживается улицами. Территория поселка малоэтажной застройки частично обеспечена инженерными коммуникациями: водопровод; газовые сети; линии электропередач и телефонной связи.

7.2. Проектное решение

Перечень используемых материалов

При разработке проекта межевания территории микрорайона были использованы следующие исходные материалы:

Исходные данные, предоставленные заказчиком:

– Материалы топографической съемки земельного участка в электронном виде.

Градостроительное решение

Проектное решение межевания застройки выполнено в соответствии с градостроительной документацией: Градостроительный Кодекс РФ

№190-ФЗ от 29.12.2004г. (ст. 43), инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (п. 3.2.2), СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", с учетом сложившейся ситуации, кадастровых планов и расчетов нормативной территории объектов, необходимой для обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и подходы к ним. При разработке проекта межевания в границы земельного участка включены территории под зданиями, проезды, пешеходные дороги, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, приусадебные участки.

Градостроительным регламентом определены отступы от фасадов зданий для определения места допустимого размещения объектов.

Основания принятых решений

Сформированы земельные участки, планируемые под застройку торговых павильонов, школы-детского сада на 90 мест, автосервиса с сойкой и индивидуальных жилых домов.

Ограничения в использовании земельного участка

На части территории определены публичные сервитуты для обеспечения возможности проезда и прохода к объектам недвижимости, а также для эксплуатации линейных объектов.

7.3. Техничко-экономические показатели

<i>№ п \ п</i>	<i>Учреждения и предприятия повседневного обслуживания</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Размер земельного участка, га (норм./проект.)</i>	<i>Примечание</i>
1	Школа-детский сад на 90 мест	мест	0,2 / 0,37	
2	Предприятие общественного питания – Кафе			При торговом павильоне
3	Аптечный пункт	шт	– / 0,18	При торговом павильоне
4	Магазин продовольственных товаров	Кв.м торг.	0,016 / 0,18	При торговом павильоне
5	Магазин непродовольственных товаров	Кв.м торг.	0,008 / 0,18	При торговом павильоне
6	Предприятия бытового обслуживания – Автосервис с мойкой	Раб. мест	– / 0,18	
7	Открытое плоскостное сооружение – спортивная площадка	га	по заданию / 0,94	При школе-детском саде
8	Открытое плоскостное сооружение – зеленая зона и спортивная площадка	га	по заданию / 0,94	При школе-детском саде
9	Открытое плоскостное сооружение – автомобильная парковка	га	по заданию / 0,94	При торговом павильоне