

Жилая застройка 9 эт.	202	67	22	0
Всего на II очередь строительства				
Жилая застройка 9 эт.	436	145	48	0
Всего на III очередь строительства				
Жилая застройка 9 эт.	846	282	94	1
Жилая застройка 16 эт.	745	248	83	1
Неучтенные расходы (20%)				
Всего	2229	743	248	2

Предлагается обеспечение проектного района:

- сотовой связью - от базовых станций сотовой связи;
- фиксированной связью – от существующей автоматических телефонных станций (АТС);
- радиосвязью предлагается осуществлять через эфирное вещание.

Установка таксофонов предполагается в местах, определенных оператором, по согласованию с органами местного самоуправления.

Радиофикация для оповещения - от фидерной линии. Уточненные трассы слаботочных систем необходимо выполнить на следующих этапах проектирования.

При принятии решений по организации фиксированной телефонной связи учесть, что развитие сотовой связи приводит к снижению потребности в стационарной связи.

Ливневая канализация

Перспективная система ливневой канализации решена самотеком, без включения напорных участков. Отвод ливневых вод предлагается выполнить системой открытым способом (по лоткам проезжих частей). Отметки новых проезжих частей определены с учётом сложившегося рельефа и минимальными изменениями отметок существующих проезжих частей, на границе участков проектные отметки приходят в существующие. Максимальная подсыпка – 2,96 м, срезка грунта не требуется.

Расчет объемов стока. Гидравлические параметры проектируемой сети дождевой канализации приняты по СП 32.13330.2012 следующими: наименьшая скорость движения – 0,6 м/сек, наименьший диаметр 250мм.

В качестве исходных данных для расчёта объема ливневых стоков площади стока для определенных видов поверхности, га:

- Кровли 1, 11 га;
- Асфальтобетонные покрытия 1,38га
- Газоны 4,80га;
- Общая площадь водосбора, 7,16 га
- Секундный расход талых вод 9,88 л/с.
- Секундный расход поливочных вод 3,17 л/с.
- Суточный расход дождевых вод 1200,3 м³/сут.
- Суточный расход талых вод 110,5 м³/сут.
- Суточный расход поливочных вод 22,84 м³/сут.
- Годовой объем дождевых вод 10972,41 м³.
- Годовой объем талых вод 4908,4 м³.
- Годовой объем поливочных вод 3426,3 м³.

В настоящее время на территории города поверхностный водосток решен открытым способом, поверхностный сток собирается уклонами проезжих частей в пониженной точке.

1.7. Благоустройство и озеленение

Концепция микрорайона выполнена с учетом возможности благоустройства территории. Благоустройство – совокупность работ и мероприятий, осуществляемых для создания удобных условий жизни населения на территории населенных мест. Одним из важных элементов благоустройства является система озелененных территорий. Проектом предложена единая система озеленения, определяемая архитектурно-планировочной организацией и планом дальнейшего развития. Озелененные территории в зависимости от размещения и функционального назначения классифицированы на три группы: озеленение общего пользования (озеленение улиц, парков, скверов и т.д.); озеленение ограниченного пользования (озеленение жилых кварталов, учебных заведений, спортивных комплексов); озеленение специального назначения (озелененная территория санитарно-защитных, насаждения вдоль автомобильных).

Важными элементами благоустройства являются пешеходные зоны – в проекте пешеходная сеть представлена тротуарами, пешеходными дорожками, внутри дворовыми площадками различного назначения, площадками для отдыха населения. Также предлагается устройство специальных площадок с контейнерами для сбора отходов в соответствии с действующим санитарным законодательством.

В первую очередь мероприятия по благоустройству территории относятся к территориям общего пользования, ограниченными красными линиями.

В рамках работ по благоустройству территории проектом предлагается осуществление следующих мероприятий:

1. озеленение территории;
 2. организация дорожно-пешеходной сети;
 3. организация площадок различного функционального назначения внутри жилых групп секционной застройки;
 4. освещение территории участка;
 5. обустройство мест сбора мусора;
- Главными направлениями озеленения являются:
6. создание единой системы зеленых насаждений;
 7. создание газонов, цветников.

1.8. Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории

Проектом приняты следующие градостроительные решения, предотвращающие негативное влияние на экологическое состояние среды:

- предлагается оборудование застройки полным инженерным благоустройством, с обеспечением централизованных систем хоз-питьевого водоснабжения и утилизацией всех продуктов жизнедеятельности населения: устройством систем хоз-бытовой и дождевой канализации, вывоз твердых бытовых отходов;
- предложено создание оптимальной системы жилых улиц;
- в соответствии с санитарной классификацией определены нормативные размеры санитарно-защитных зон.

1.8.1. Охрана атмосферного воздуха

Состояние атмосферного воздуха на территории проектирования удовлетворительное. Основным источником загрязнения атмосферного воздуха будет автотранспорт. Проектом предлагается благоустройство и озеленение территории, создание качественного дорожного покрытия, оптимизация транспортных потоков, что значительно снизит пылевую нагрузку. Размещение промышленных предприятий на территории проектируемого жилого микрорайона не предусматривается. Коммунальными объектами, требующим организации санитарного разрыва являются: открытые автостоянки и паркинги вместимостью более 10 машино-мест.

1.8.2. Охрана почвенно-растительного покрова

Для предотвращения загрязнения почвенно-растительного покрова предусмотрен ряд мероприятий:

- организация системы санитарной очистки и утилизации твердых бытовых отходов населения;
 - организация системы поверхностного водоотвода.
- При решении вертикальной планировки планировочные отметки назначались исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, отвода поверхностных вод со скоростью, исключающими возможность эрозии почвы. Вертикальная планировка территории не приводит к нарушению режима грунтовых вод и заболачиванию территории. Асфальтобетонное покрытие улиц и автостоянок, а также решение водоотвода на всей территории района способствуют сохранению почвенно-растительного покрова.

1.8.3. Санитарная очистка территории

Организацию благоустройства, обеспечение санитарного содержания, обращения с отходами производства и потребления, в т. ч. сбора отходов на проектируемой территории, предусматривается осуществлять в соответствии с действующим природоохранным, санитарным законодательством и Правилами благоустройства, обеспечения санитарного содержания территорий, обращения с отходами, с организацией регулярной санитарной очистки и использованием несменяемых контейнеров. Организацию планируемой санитарной очистки предлагается осуществлять в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4690-88 и СанПиН 2.1.2.2645 -10, с учетом необходимости устройства специальных площадок для установки контейнеров, оборудованных бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченных бордюром и зелеными насаждениями (кустарниками) по периметру (с трех сторон) и имеющих подъездной путь для автотранспорта.

1.9 Зоны с особыми условиями использования

Охранные зоны линий электропередач
Охранные зоны высоковольтных линий электропередачи и зоны запрещения строительства от инженерных сетей – ограничивают размещение застройки и определяют минимальные расстояния до объектов строительства.

Территорию проектирования пересекают охранные зоны воздушных 0,4 кВ, 6 кВ.

Охранная зона воздушных линий электропередач назначены в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160:

- для воздушных линий 0,4 кВ - 2 м в каждую сторону от крайних проводов;
 - для подземных кабелей 0,4 кВ, 10 кВ и 110 кВ - 1 м в каждую сторону;
 - для воздушных линий 6 кВ - 10 м в каждую сторону от крайних проводов;
- В зоне охраны электрических сетей запрещается размещать:
- автозаправочные станции, склады горюче-смазочных и горючих материалов, места складирования отходов производства и потребления;
 - остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов;
 - спортивные площадки, площадки для игр;
 - общественные объекты, связанные с массовым пребыванием людей.

Строительство, капитальный ремонт, реконструкция, снос любых зданий и сооружений и иные виды хозяйственной деятельности производятся в охранной зоне с согласования организаций, в ведении которых находятся данные сети.

Перспективные охранные зоны отображены на графических материалах согласно решениям проекта по реконструкции, перекладке и др. мероприятиям инженерной инфраструктуры.

1.10. Объекты культурного наследия

На проектируемой территории объекты историко-культурного наследия не выявлены.

Приложение № 2
к постановлению Администрации
Арамилского городского округа
от 27.06.2018 № 276

ООО «ИЦ «СтройЭксперт»

Проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Щорса, Рабочей, Лесной, Садовой, Химиков в городе Арамиле (левый берег), Свердловской области

Проект межевания территории

ИТЦ/03-111-18-ПЗ1.3
Том 3

Пояснительная записка

Екатеринбург
2018

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Архитектурно-планировочная часть:

Главный градостроитель проекта

Е.А.Калакуцкая

Архитектор

С.В.Карлисон

Главный инженер проекта

К.В.Щербинин

Инженерная инфраструктура:

Ведущий инженер

Е.О. Геппер

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Обозначение	Наименование чертежа	Номер тома, листа	Кол-во ед.
1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ				
1.1 Основная (утверждаемая) часть проекта				
Текстовые материалы				
1	ИТЦ/03-111-18-ПЗ1.1	Положения о размещении объектов капитального строительства	Том 1	ППТ
Графические материалы				
2	ИТЦ/03-111-18-ППТ1	Чертеж планировки территории (основной чертеж)	Лист 1	1 лист
1.2 Материалы по обоснованию проекта				
Текстовые материалы				
3	ИТЦ/03-111-18-ПЗ1.2	Пояснительная записка	Том 2	ППТ
Графические материалы				
4	ИТЦ/03-111-18-ППТ2	Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения, М 1:10000	Лист 1	1 лист
5	ИТЦ/03-111-18-ППТ2	План современного использования территории (опорный план), М 1:2000	Лист 2	1 лист
6	ИТЦ/03-111-18-ППТ2	План функционального зонирования территории, М 1:2000	Лист 3	1 лист
7	ИТЦ/03-111-18-ППТ2	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000	Лист 4	1 лист
8	ИТЦ/03-111-18-ППТ2	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000	Лист 5	1 лист
9	ИТЦ/03-111-18-ППТ2	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети, 1:2000	Лист 6	1 лист
10	ИТЦ/03-111-18-ППТ2	Схема размещения инженерных сетей и сооружений, 1:2000	Лист 7	1 лист
2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				
Текстовые материалы				
11	ИТЦ/03-111-18-ПЗ1.3	Пояснительная записка	Том 3	ПМТ
Графические материалы				
12	ИТЦ/03-111-18-ПМТ	План фактического использования территории, 1:2000	Лист 1	1 лист
13	ИТЦ/03-111-18-ПМТ	Чертеж межевания территории, М 1:2000	Лист 2	1 лист

Оглавление

- Зона размещения жилой застройки усадебного типа без объектов обслуживания (Ж-1) 11
- Зона размещения среднетажной многоквартирной жилой застройки без объектов обслуживания (Ж-5) 12
- Зона размещения многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания, высота зданий которых не должна превышать 9 этажей (Ж-7-1) 12
- Зона размещения объектов общественно-делового назначения (комплексная) (ОД-1). 14
- Зона размещения объектов общественного питания и торговли (ОД-2) 16
- Зона размещения объектов здравоохранения (ОД-3). 18
- Зона размещения административно-офисных зданий и комплексов (ОД-4). 19
- Зона размещения учебно-образовательных учреждений (ОД-6). 20
- Зона размещения объектов теплоснабжения (И-3) 21
- Зона хранения индивидуального транспорта (Т-3) 22

1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Цели и задачи проекта

Проект межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земель-