ТОМ II. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

# ВВЕДЕНИЕ

Проектируемый участок жилой застройки находится в п. Мелькомбинат г. Канска Красноярского края.

Проект планировки разработан по заказу муниципального казенного учреждения "Управление архитектуры и градостроительства администрации города Канска" согласно муниципальному контракту от 16.08.2013 для размещения малоэтажной усадебной жилой застройки.

Проект разработан в соответствии с техническим заданием, исходными данными и нормативно-правовыми документами:

* Градостроительный кодекс РФ (№ 190-ФЗ от 29.12.2004г.);
* Земельный кодекс РФ (№ 136-ФЗ от 25.10.2001г.);
* СП 42.13330.2011. Свод правил. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений." Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*; СП 30-102-99. Свод правил. "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства"



* СП 31-110-2003. "Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий", Госстрой России, 2004г.;
* СНиП 11-04-2003 "Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы  и утверждения градостроительной документации";
* СНиП 2.04.02-84\* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";
* ГОСТ Р 50571.8-94 (МЭК364-7-701-84) "Электроустановки зданий. Часть 4 Требования по обеспечению безопасности. Общие требования по применению мер защиты для обеспечения безопасности. Требования по применению мер защиты от поражения электрическим током";
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", Минздрав России, 2000г.;
* СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96. 2.2.4. "Физические факторы производственной среды. 2.1.8.

Физические факторы окружающей среды. Электромагнитные излучения

радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)." Санитарные правила и нормы;

* РД 34.20.185-94. "Инструкция по проектированию городских электрических сетей";
* РД 34.21.122-87. "Инструкция по проектированию и устройству молниезащиты зданий и сооружений";
* ПУЭ, издание 7. "Правила устройства электроустановок";
* Генеральный план города Канска, утвержденный решением Канского городского

Совета депутатов от 28.02.2007 №29-274;

* Правила землепользования и застройки города Канска, утвержденные решением

Канского городского Совета депутатов от 21.10.2010 г. №9-45 (в ред. от 15.05.2012 №36-188).

Проект разработан на основе топографической съемки масштаба 1:500, выполненной в 2013 г. (сечение рельефа через 0.5 м).

# Глава 1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Площадь участка в условных границах проектирования с учетом существующих ограничений – 10,64 га.

## 1.1. Архитектурно-планировочное решение

Принятое архитектурно - планировочное решение продиктовано существующей ситуацией и обусловлено следующими важнейшими факторами:  на севере площадка граничит с прибрежной древесно-кустарниковой растительностью ручья;

* восточная граница площадки примыкает к оврагу, отделяющему ее от существующей застройки населенного пункта;
* южная граница участка идет вдоль проезда к огородам существующих участков;
* с запада от площадки располагается свободная территория;  в северной части площадки располагается водозабор;
* на юго-западе площадки располагается недействующая водонапорная башня;
* понижение рельефа в северном направлении.

Архитектурно-планировочное решение принято в соответствии с заданием на проектирование и учитывает общепоселковую сеть улиц и дорог, существующие инженерные сети, окружающую застройку.

Проект планировки предусматривает застройку площадки индивидуальными жилыми домами с участками площадью от 0,10-0,20 га. Согласно заданию на проектирование площадь участков максимально приближена к рекомендуемым параметрам - 0,15га в соответствии с существующей ситуацией и факторами влияющими на размер участков.

В составе микрорайона предусмотрено размещение магазина и детской площадки.

Планировочная структура

В основе проекта лежит регулярная планировка, заданная существующей застройкой и пролегающими вдоль существующих дорог инженерными сетями.

В соответствии с градостроительной ситуацией на территории проектируемого участка разместится 5 кварталов усадебной жилой застройки. Средняя площадь участка –

0,15 га.

Общественный центр микрорайона проектируется около существующего здания детского сада. Общественный центр формирует главную жилую улицу с бульваром, соединяющую остановку общественного транспорта и центр поселка Мелькомбинат.

**1.2. Структура жилого фонда**

Жилая застройка представлена существующим многоквартирным и проектируемыми усадебными жилыми домами.

Сохраняемый многоквартирный жилой дом – двухэтажный, выполнен из типовых панелей. Количество квартир – 12, численность проживающих – 19 человек.

Основную часть застройки проектируемого микрорайона составят индивидуальные жилые дома. Средняя площадь индивидуального жилого дома ориентировочно составит около 90 м кв. Главные фасады жилых домов ориентированы на улицы. Приусадебные участки развернуты внутрь кварталов.

Качественный и количественный состав проектов жилых домов и хозяйственных построек, расположение их на участке будут определяться застройщиком на следующих стадиях проектирования и строительства.

Всего на площадке разместятся 74 усадебных жилых дома общей площадью около 6660 кв.м. Средняя обеспеченность населения жилой площадью — 30 кв. м.

Численность населения рассчитана с учетом коэффициента семейности 3 и равна 222 человека.

Таблица №1. Характеристика жилого фонда усадебной застройки пос.

Мелькомбинат.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Показатели | Ед. изм | Показатели |
| 1 | Площадь микрорайона в условных границах | га | 15,22 |
| 2 | Количество кварталов | шт. | 5 |
| 3 | Площадь жилых территорий, всего | га | 11,90 |
|  | в том числе территории усадебной застройки | га | 11,35 |
| 4 | Жилой фонд | м кв. | 6660 |
| 5 | Обеспеченность жилым фондом | м кв. | 30 |
| 6 | Количество домов | шт. | 74 |
| 7 | Численность населения | чел. | 222 |
| 8 | Плотность застройки | м кв./га ("нетто") | 586,8 |
| 9 | Плотность населения | чел/га ("нетто") | 19,6 |
| 10 | Средний размер приусадебного участка | га | 0,15 |

Примечание: Проектная численность населения с учетом проживающих в многоквартирном жилом доме (19 человек) составит 241.

## 

## 1.3. Организация культурно-бытового обслуживания

Проектом предусматривается строительство магазина. В магазине могут быть предусмотрены пункты бытового обслуживания согласно потребностям жителей микрорайона. Точный состав, параметры и архитектурно-планировочное решение общественного здания (магазина) определяются застройщиком на следующих стадиях проектирования и строительства.

Вокруг магазина планируется площадь, детские игровые площадки.

Прочие повседневные потребности жителей микрорайона в культурно-бытовом обслуживании планируется осуществлять за счет объектов пос. Мелькомбинат. В радиусе пешеходной доступности на территории поселка располагаются детский сад, школа, магазин. Объекты периодического и эпизодического обслуживания – следующие ступени – располагаются в городе Канск. Для связи с городом служат остановки общественного транспорта, расположенные на севере микрорайона.

Строительство магазина и жилых домов рекомендуется выполнять по индивидуальным проектам, учитывающим ландшафтные и климатические особенности территории.

**1.4. Улично-дорожная сеть**

Проектируемая территория находится в границах юго-западе города Канск. Въезд на территорию микрорайона осуществляется с объездной дороги (ул. Чугреева) и с ул.

Фабричная.

Все улицы жилого микрорайона относятся к категории местного значения.

Ширина основных жилых улиц составляет 18,0 и 15,0 м с проезжей полосой движения автотранспорта шириной 6,0 м, с устройством тротуаров шириной 1,5 м. Ширина тупиков и проездов – 12,0и 10,0 соответственно. Ширинапроезжей полосы движения автотранспорта в тупиках - 3,5 м.

Главная жилая улица в условиях реконструкции запроектирована шириной 21,0 м с двумя проезжими частями разделенными полосой зеленых насаждений с учетом существующих зданий детского сада (кадастрового участка детского сада) и многоквартирного жилого дома, существующих транспортных и инженерных коммуникаций и зеленых насаждений.

При проектировании улично-дорожной сети увязываются решения транспортных задач и задач создания комфортной среды жизнедеятельности поселка. Все типы дорог предусматривают движение автомобилей аварийно – спасательных служб. Тупиковые улицы имеют разворотные площадки.

Уличное освещение улиц и дорог должно обеспечивать безопасность транспортного и пешеходного движения.

Парковка автомобилей предусмотрена у здания магазина. Хранение личных автомобилей планируется на приусадебных участках.

## 1.5. Озеленение и благоустройство территории

Наряду с проектируемым озеленением улиц и территории общественного центра, проектом предусматривается максимальное сохранение естественной растительности на территориях общего пользования и на участках жилой застройки.

В роли линейных элементов озеленения выступает уличное озеленение.

Важным элементом системы озеленения являются зеленые насаждения на приусадебных участках: плодовые и декоративные деревья и кустарники, цветы в палисадниках и огородах.

В числе главных мер по созданию системы озеленения микрорайона необходимо считать:

* сохранение существующих зеленых насаждений;

 повышенное качество благоустройства территорий общего пользования;

 контроль за ростом растений в границах, определенных проектом планировки.

## 1.6. Баланс территории

Таблица № 2. Баланс территории.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Показатели |  |
| Площадь, га | %% |
| 1 | Площадь микрорайона в условных границах, всего | 15,22 | 100 |
|  | в том числе: |  |  |
| 1 | жилая зона | 11,90 | 78,2 |
|  | в том числе: |  |  |
| 1.1 | многоквартирной жилой застройки | 0,55 | 3,6 |
| 1.2 | усадебной жилой застройки | 11,35 | 74,6 |
| 2 | зона общественной застройки | 0,24 | 1,6 |
| 3 | улицы, дороги, проезды | 2,85 | 18,7 |
| 4 | зеленые насаждения общего пользования | 0,23 | 1,5 |

# Глава 2. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

## 2.1. Вертикальная планировка

Планируемая площадка имеет пологий рельеф с перепадом отметок в границах проектирования от 205,2 до 211. Перепад высот характерен всему участку проектирования.

## 2.2. Разбивочный чертеж и проект межевания территории

На листе № 3 «Разбивочный чертѐж» нанесены размеры, координаты поворотных точек красных линий и точек пересечений осей улиц.

# Глава 3. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБУСТРОЙСТВО МИКРОРАЙНА

## 3.1. Электроснабжение

### 3.1.1. Современное состояние.

Электроснабжение поселка Мелькомбинат осуществляется от трансформаторной подстанции № 158 мощностью 630 кВа, расположенной на расстоянии около 100 м к востоку от границы проектируемого участка.

По территории поселка проходят ЛЭП-0.4 кВ, вдоль западной границы участка проходит ЛЭП-110 кВ.

### 3.1.2. Проектное предложение.

Общие указания

Потребителями электроэнергии являются жилые дома, магазин, уличное освещение.

По степени обеспечения надежности электроснабжения электропотребители являются приемниками в основном III категории.

## 3.2. Водоснабжение

### 3.2.1. Современное состояние.

На территории поселка Мелькомбинат водоснабжение осуществляется с помощью полиэтиленовых труб d=110 мм и d=63 мм. Замена труб произведена в 2011 г. Водонапорная башня располагается на расстоянии около 700 м к востоку от проектируемого участка.

## 3.3. Канализация

### 3.3.1. Современное состояние.

Сети канализации на территории поселка выполнены из чугуна диаметром 125, 150 мм. Канализационная насосная станция располагается на расстоянии около 200 м к востоку от проектируемого участка. КНС оборудована двумя насосами маркой Ст 125-80315/4 установочной мощностью 80\*24\*2=3840 м куб./сут. Фактическая производительность КНС 273 м куб./сут.

## 3.4. Теплоснабжение

Теплоснабжение существующего поселка осуществляется от котельной расположенной на расстоянии около 200 м к востоку от проектируемого участка.

# Глава 5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица № 4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателя | Ед. измер. | Проектируемые показатели | Показатели с учетом сущ. состояния |
| 1 | Численность населения | чел. | 222 | 241 |
| 2 | Количество усадебных жилых домов | шт. | 74 |  |
| 3 | Количество усадебных жилых домов | шт. | 74 | 86 |
| 4 | Общая площадь жилого фонда | м кв. | 6660 |  |
| 5 | Средняя площадь земельного участка | га | 0,15 |  |
| 6 | Коэффициент семейности | чел. | 3 |  |
| 7 | Количество кварталов | шт. | 5 |  |
| 8 | Плотность застройки «нетто» | м кв./га | 586,8 |  |
|  | Плотность застройки «брутто» | м кв./га | 437,6 |  |
| 9 | Плотность населения «нетто» | чел/га | 19,4 | 20,3 |
|  | Плотность населения «брутто» | чел/га | 14,4 | 15,8 |
| 10 | Площадь микрорайона в условных границах | га | 15,22 |  |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | зона жилой застройки | га | 11,90 |  |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | многоквартирной жилой застройки | га | 0,55 |  |
|  | усадебной жилой застройки | га | 11,35 |  |
|  | зона общественной застройки | га | 0,24 |  |
|  | улицы, дороги, проезды | га | 2,85 |  |
|  | зеленые насаждения общего пользования | га | 0,23 |  |
| 11 | Водопотребление | м3/сут. |  |  |
| 12 | Проектируемая потребляемая нагрузка | кВа |  |  |