Приложение № 4

к постановлению Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан

№\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2013г.

**Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории микрорайона №6 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан**

**Краткая пояснительная записка**

**I. Проект планировки**

**1. Размещение элемента планировочной структуры на территории городского округа**

Территория микрорайона №6 расположена в восточном жилом районе, южнее продолжения ул. Ленинградской. С севера она ограничена красной линией продолжения улицы Ленинградской в тт. 123-178 (пешеходно-транспортной), с запада - красной линией городской магистрали Заки Валиди в тт.123-190, с юга, юго-восток и востока - красными линиями транспортно пешеходных улиц в тт.190-227-178.

Площадь проектирования составляет 16.94 га

Территория не застроена.

**2. Современное использование территории**

Современное состояние: территория, отведенного земельного участка, под проектирования микрорайона №6 свободна от застройки. В центре микрорайона находится пересохшее русло старицы, занимающая площадь около 1.4 га. В северо – западной части микрорайона расположен земельный участок, для размещения открытой автостоянки, сохраняемую данным проектом.

Характер застройки микрорайона был определен «Республиканскими нормативами градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан», разработанными Государственным унитарным предприятием Владимирской области «Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро» (ГУП ВО «ОПИАПБ»), «Правилами землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан», разработанными ЗАО «Рамболь», что и было учтено во время работы над проектом.

Основой композиции микрорайона стало формирование облика улиц и использование части русла старицы для зоны отдыха жителей этой территории.

На территории микрорайона расположен участок детского сада, общеобразовательная школа примыкающей к зоне отдыха.

В проектируемом микрорайоне предусмотрено полное инженерное обеспечение, благоустройство и озеленение территории.

Реализация разработанных проектных решений позволит создать качественную архитектурно-выразительную среду, благоприятную для проживания и отдыха населения микрорайона № 6.

**3. Параметры планируемого строительства**

В настоящее время территория микрорайона №6 свободна от жилой застройки. На отведенном участке предусмотрено строительство многоэтажных жилых домов со встроенными предприятиями общественного назначения на первых этажах. Этажность проектируемых домов ограничена расчетной плотностью населения, нормами инсоляции проектируемых и существующих домов. В глубине участка размещаются детские игровые, физкультурные площадки.

Проектом предлагается разместить в границах проектирования жилой фонд в размере 128514.57 кв.м., общее количество квартир - 1865, общее количество жителей 5140 чел., средней коэффициент семейности определяется в 2.75 чел.

Жилая застройка предполагается 3-х типов:

1. 9 этажные секционные жилые дома со стенами из кирпича типов 1 и 2, разработанные для г. Салавата. Для формирования жилой застройки использованы угловая (тип1), торцевая (тип1) и рядовая (тип 1) блок-секции.
2. 7 этажные секционные жилые дома со стенами из кирпича типов 1 и 2, разработанные для г. Салавата. Для формирования жилой застройки использованы угловая (тип1), торцевая (тип2) и рядовая (тип 2) блок-секции.
3. 5 этажные секционные жилые дома со стенами из кирпича типов 1 и 2, разработанные для г. Салавата. Для формирования жилой застройки использованы угловая (тип2), торцевая (тип2) и рядовая (тип 2) блок-секции.

Для обслуживания населения микрорайона № 6 в его центральной части предполагается строительство детского дошкольного учреждения на 210 мест, общеобразовательная средняя школа на 535 мест.

Часть территории микрорайона №6 была отведена под строительство торгово - развлекательного комплекса, необходимость проектирования данного вида объекта отсутствует.

Все учреждения социального, культурного, бытового обслуживания размещены на цокольных этажах многоэтажных жилых домов, обозначенные на плане под номерами 1,2,9,11.

Транспортное обслуживание микрорайона № 6 предлагается осуществлять по магистральным улицам общегородского и районного значения. Магистральная улица общегородского значения ограничивает территорию микрорайона с запада, магистральные улицы районного значения – с севера, востока, юго-востока и юга.

Население микрорайона будет обслуживаться двумя видами общественного пассажирского транспорта: трамваем и автобусом. Трамвайная линия пройдет вдоль восточной границы микрорайона, по оси магистральной улицы общегородского значения. Автобусные маршруты пройдут по всем магистральным улицам. Остановочные пункты перспективной трассы трамвая представляют собой площадки шириной 2,5 и длиной 40 метров и располагаются перед перекрестками. Остановочные пункты автобуса размещаются за перекрестками. Точное местоположение остановочных пунктов будет определено при выполнении рабочих чертежей улиц.

Основу транспортно-планировочной структуры микрорайона (территории, ограниченной красными линиями улиц) составляет система проездов, которая связывает внутриквартальные территории с улицами. Ширина проездов принята 6 м, что позволяет использовать их для кратковременного хранения легковых автомобилей. Проезды запроектированы по кольцевым и тупиковым схемам и дополнены открытыми автостоянками для временного хранения индивидуальных транспортных средств. Движение пешеходов на внутриквартальных территориях предлагается организовать по внутриквартальным проездам, пешеходным дорожкам и аллеям.

Проектом предусмотрено устройство проездов, тротуаров, прогулочных дорожек, хозяйственных и спортивных площадок.

Территория микрорайона № 6 планируется в соответствии с гидрогеологическими условиями с учетом строительства инженерных сооружений вдоль берега р.Белой и максимально-возможным приближением к естественному рельефу с приданием его поверхности необходимых уклонов для отвода поверхностных вод.

Проектом предусмотрено озеленение всей свободной от застройки и дорожных покрытий территории.

**4**. **Инженерное обеспечение**

**4.1. Водоснабжение и канализация**

Раздел водоснабжение и канализация выполнен в соответствии с Федеральным законом №123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водопровода» СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

В проектируемых жилых и общественных зданиях предусматривается полное санитарно-техническое благоустройство: водопровод, канализация и централизованное горячее водоснабжение.

**4.2.** **Водоснабжение**

Расчетный расход воды на пожаротушение составляет – 22.5 л/с, в т.ч.

- на наружное пожаротушение – 20л/с;

- на внутреннее пожаротушение - 2.5 л/с.

Общий расход воды при 3-х часовом тушении пожара – 22.5х3,6х3= 243 м³

Расчетный расход воды для нужд жилого микрорайона приведены в таблице 7.1

Наружное пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых в проектируемых колодцах на кольцевых уличных и внутриквартальных сетях. Расстановка пожарных гидрантов обеспечивает возможность тушения каждой точки обслуживаемых зданий не менее чем из двух пожарных гидрантов, с учетом прокладки рукавных линий длиной не более 200м по дорогам с твердым покрытием.

Сети микрорайона подключаются к ранее запроектированным уличным сетям. В точках подключения сети водопровода микрорайона к уличным сетям предусмотрена установка колодцев с отключающей арматурой. Для обеспечения возможности отключения участка кольцевой сети микрорайона на время производства ремонтных работ предусмотрено устройство колодцев с установкой ремонтных задвижек на водопроводной сети микрорайона.

Водопроводные вводы в здания подключаются к микрорайонным сетям, в точках подключения предусмотрены колодца с отключающей арматурой.

Сеть водопровода прокладывается на 0.5м метра ниже глубины промерзания, что составит 2.1 м от планировочных отметок земли до низа труб.

### 4.3. Канализация

В проекте принята полная раздельная система канализации, с самостоятельными сетями бытовой и дождевой канализации.

Отвод бытовых стоков от жилых и общественных зданий осуществляется через выпуски в самотечную сеть канализации микрорайона, отводящую стоки в уличные канализационные сети.

Расход сточных вод равен общему расходу воды, без учета расхода на полив зеленых насаждений.

Диаметр отводящих сетей приняты не менее 200мм, исходя их удобства эксплуатации сетей.

Состав бытовых сточный вод для различных типов водопотребителей:

Содержание загрязнений в единице объема сточной жидкости при норме водопотребления 350л/сут: (жилые дома)

1. взвешенные вещества – 185,7 мг/л
2. БПКполн неосветленной жидкости – 214,29 мг/л
3. БПКполн осветленной жидкости – 114,29 мг/л
4. азот аммонийных солей N – 22,86 мг/л
5. фосфаты Р2О5 – 9,42 мг/л

в т.ч. от моющих веществ – 4,57 мг/л

1. хлориды Сl – 25,71 мг/л
2. ПАВ – 7,14 мг/л

Содержание загрязнений в единице объема сточной жидкости при норме водопотребления 105л/сут: (детский сад)

1. взвешенные вещества – 619,05 мг/л
2. БПКполн неосветленной жидкости – 714,29 мг/л
3. БПКполн осветленной жидкости – 380,95 мг/л
4. азот аммонийных солей N – 76,19 мг/л
5. фосфаты Р2О5 – 31,43 мг/л

в т.ч. от моющих веществ – 15,24 мг/л

1. хлориды Сl – 85,71 мг/л
2. ПАВ – 23,81 мг/л

Содержание загрязнений в единице объема сточной жидкости при норме водопотребления 11,5л/сут: (общеобразовательная школа).

1. взвешенные вещества – 5652,17 мг/л
2. БПКполн неосветленной жидкости – 6521,9 мг/л
3. БПКполн осветленной жидкости – 3478,26 мг/л
4. азот аммонийных солей N – 695,62 мг/л
5. фосфаты Р2О5 – 286,9 мг/л

в т.ч. от моющих веществ – 139,13 мг/л

1. хлориды Сl – 782,62 мг/л
2. ПАВ – 217,40 мг/л

Поверхностные стоки с проектируемой территории отводятся закрытой сетью дождевой канализации.

В точках подключения сетей канализации микрорайона к ранее запроектированным уличным сетям, предусмотрено устройство смотровых колодцев.

**4.4. Электроснабжение**

При проектировании был использован проект электроснабжения «Улицы и уличные инженерные сети Восточного района г. Салавата», выполненный ГУП НИИП градостроительства в 2000 году шифр 963-170-ЭС. В соответствии с этим проектом электроснабжение микрорайона №6 предполагается осуществлять от строящейся подстанции 110/35/10 кВ «Городская».

Сеть наружного освещения запроектирована: кабелем марки АБВГ – 1 кВ прокладываемым частично по стене зданий на скобах, частично в земляной траншее. Светильники приняты типа «РКУ06-125-001-У1» с ртутной лампой ДРЛ-125 устанавливаемые на стене зданий на кронштейнах.

**4.5. Теплоснабжение**

Источником тепла для покрытия микрорайона является Салаватская ТЭЦ и КЦ -10 (ГУП Салаватского оптимо – механического завода).

Непосредственное подсоединение теплопотребляющих объектов микрорайона предусматривается от магистральных теплосетей в т.т. 123-190, проект которых выполнен в составе «Улиц и уличных инженерных сетей для микрорайонов Восточного районов г. Салават (НИИПградостроительства, 2000г.)

Централизованным теплоснабжением обеспечивается капитальная застройка и общественные здания микрорайона.

Расчеты тепла по микрорайону подсчитанные по укрупненным показателям с учетом применения ограждающих конструкций с улучшенными теплофизическими свойствами и по аналогам типовых проектов для общественных зданий.

Прокладка трубопроводов подземная в непрохладных железобетонных каналах по серии (3.006.1-2.87). Тепловое удлинение трубопроводов воспринимается сильфонными компенсаторами и естественными углами поворота трассы теплосети.

Трубы приняты стальные электросварные по ГОСТ 10704-91 с изоляцией из пенополиуретана (ГОСТ 30732-2001)

**Расчет потребности тепла и топлива для**

**теплоснабжения жилых домов**

Общий часовой расход тепла составляет - 58,34755 Гкал/час

Часовой расход газа для теплоснабжения - 8103,83 нм³/ч

Годовая потребность природного газа - 27,920197 млн.н.м³/год

Годовая потребность топлива - 31,908796 тыс. т.у.т. в год

**Для газоснабжения рекомендуется:**

- установить газовые плиты ПГ-4, в количестве с часовым расходом природного газа - 1,2 н.м³/час

**4.6. Газоснабжение**

Газоснабжение микрорайона осуществляется природным сетевым газом с теплотой сгорания – 8000 ккал/нм.куб и объемным весом – 0.683 кг/нм.куб. Непосредственное присоединение газопотребляющих объектов предусматривается от уличных газопроводов низкого давления в т.т. 123-190; 190-227 и существующего газопровода в т.т. 123-178 (в зоне действия ГРП1, ГРП2 Восточного района). Газ расходуется на нужды пищеприготовления.

Прокладка газа подземная и дворовая, тупиковая пофасадная.

Отключающие устройства предусматриваются снаружи зданий.

Для газопроводов приняты трубы стальные электросварные по ГОСТ 10704-91 (группа В, марка стали ГОСТ 1050-88\* Вст3сп) спокойная малоуглеродистая сталь с весьма усиленной изоляцией (ГОСТ 9.602-89).

Наземные газопроводы защищаются от атмосферной коррозии покрытием из 2-х слоев краски, лака или эмали.

**5. Мероприятия по охране окружающей среды**

Мероприятия по охране окружающей среды решаются архитектурно-планировочными и техническими методами.

Основное воздействие на растительный мир в процессе проведения строительно-монтажных работ связано с механическим нарушением почвенно-растительного покрова, в том числе уплотнением почв и грунтов крупнотоннажной техникой, вырубкой древесно-кустарниковой растительности при расчистке территории в границах временного отвода земель, а также воздействием на растительность выбросов загрязняющих веществ от работающей техники.

Разработанные в проекте мероприятия по охране растительного мира предусматривают максимальное использование на объекте строительства уже имеющихся элементов инфраструктуры (дорог, мостов и др.); проведение, по окончанию строительства, этапов технической рекультивации нарушенных земель, и благоустройство территории.

Для охраны животного мира предусмотрена совокупность мероприя­тий, направленных на сохранение численности и видового состава растительных и животных сообществ в районе строительства, а также на предотвращение изменения и уничтожения среды обитания.

В связи с ограниченностью площади отведенного участка, кратковременным характером и проведения работ, а также с учетом проведения предусмотренных проектом мероприятий, в целом воздействие на растительный и животный мир не вызовет необратимых изменений флоры и фауны в районе проведения работ, в связи с чем может оцениваться как допустимое.

На период строительства предусмотрено обеспечение рабочих водой на хозбытовые нужды, временным туалетом, помещениями и другими необходимыми средствами жизнеобеспечения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, организация санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта не предусматривается.

Комплекс природоохранных мероприятий по защите земельных ресурсов предусматривает: максимальное использование существующей сети дорог, предупреждение сброса и утечек ГСМ, строгое соблюдение границ территории строительства, оснащение строительной площадки контейнерами для бытовых и строительных отходов, соблюдение условий накопления и вывоза отходов.

Предполагается селективный сбор отходов на объектах сбора и хранения, в зависимости от места последующего вывоза. Способы временного хранения и вывоза отходов с целью передачи специализированным организациям для обезвреживания и утилизации, приняты в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами.

Основными источниками акустического загрязнения на территории Восточного района является транспортный шум на магистральных улицах, расчетный уровень которого составит 79 дбА, что превышает установленные санитарные нормативы. Снижение уровня шума достигается как за счет расстояния территориальных разрывов между источником шума и ближайшей жилой застройкой, так и за счет шумозащитных полос зеленых насаждений.

Предусмотренный комплекс мероприятий обеспечит охрану воздушного бассейна, почв, защиту от шума и создаст комфортную среду проживания.

1. **Обеспечение доступности маломобильных групп населения**

В проекте предусмотрены мероприятия по комплексному обеспечению доступности маломобильных групп населения:

* Размещение парковочных мест во дворах жилых зданий и в близи общественных центров;
* Размещение общественных центров, объектов социального назначения и магазинов в первых этажах жилых зданий;
* улично-дорожная сеть проектируется с учетом прокладки пешеходных маршрутов для инвалидов и маломобильных групп населения с устройством доступных им подходов к площадкам и местам посадки в общественный транспорт.
* Запроектирована благоприятная среда для отдыха и занятия физической культурой (парк со спортивными и игровыми площадками).

**7. Технико-экономические показатели по проекту планировки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Показатели** | **Ед. изм.** | **Количество** |
| **1** | **Территория** |  |  |
|  | Площадь участка в границах землеотвода | га | 21.74 |
|  | Площадь территории торгово – развлекательного комплекса | га | 1.24 |
|  | Территория квартала в красных линиях в т.ч. проектируемая территория | га | 11.87 |
|  | Расчетная территория (в красных линиях, исключая территорию дет. сада, торгово-развлекательного комплекса, АЗС и школы) | га | 8.19 |
|  | Площадь территории ДДУ, | га | 0.49 |
|  | Площадь территории торгово-развлекательного комплекса | га | 1.24 |
|  | Площадь территории АЗС | га | 0.49 |
|  | Площадь территории школы | га | 1.46 |
| **2** | **Строительный фонд** |  |  |
|  | Площадь квартир проектируемых домов | кв.м. | 125161.03 |
|  | Количество квартир | квартир | 1819 |
|  | Площадь встроенных помещений общественного назначения проектируемых домов | кв.м. | 3276.62 |
| **3** | **Население** |  |  |
|  | Норма жилой обеспеченности: |  |  |
|  | - для проектируемых домов | кв.м./чел. | 25 |
|  | Расчетная численность населения, в т.ч.: |  |  |
|  | **-** проектируемые жилые дома | чел. | 5006 |
|  | Плотность населения микрорайона | чел./га | 421.73 |
|  | Плотность жилой застройки участка | тыс.м2/га | 10544.31 |
|  | Средняя этажность | этаж | 7 |
|  | Количество автостоянок на расчетной территории | м/мест | 360 |

**II. Проект межевания**

При установлении границ землепользования (межевании) на территории проектируемого микрорайона было проведено выделение структурных планировочных единиц: групп жилой застройки, участков общественных зданий и сооружений и территорий общего пользования. В жилой застройке выделены кварталы и группы секционных зданий, а так же индивидуальных жилых домов с приусадебными участками.

Подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а так же границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Часть земельного участка с площадью 17322 кв.м отведена под строительство Торгово-Развлекательного комплекса.

Площадь территории межевания 21.74га

**Технико-экономические показатели по проекту межевания**

Площадь территории межевания – 21.74га

Площадь публичных сервитутов – 4.5 га

Количество земельных участков - 15

И.о. управляющего

делами Администрации Д.Н. Склокин