Приложение № 4

к постановлению Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан

№\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014г.

**Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории микрорайона «Южный» городского округа город Салават Республики Башкортостан**

**Краткая пояснительная записка**

**Введение**

Проект планировки и проект межевания микрорайона "Южный" городского округа город Салават Республики Башкортостан разработан по заказу Отдела строительства, транспорта и связи Администрации городского округа город Салават РБ.

### Целью данного проекта является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков. предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального. регионального или местного значения.

### Проект рассчитан на реализацию в два этапа:

### - 1 очередь строительства – 2020 год;

### - расчетный срок – 2025 год.

**Глава I. Положение проектируемого района в плане города.**

Проектируемый район расположен на левом берегу р. Белой в южной части городского округа город Салават. С запада территория проектирования ограничена продолжением улицы Уфимской, с юга – сельскохозяйственными землями Мелеузовского района, с северо-востока – улицей З. Валиди, являющейся продолжением улицы Губкина, с севера – улицей Ленинградской.

Направление развития селитебных территорий соответствует генеральному плану городского округа город Салават.

**Глава II. Проектные решения**

**2.1.Архитектурно-планировочные решения**

Основные архитектурно-планировочные решения связаны с приведением территории в соответствие с положениями генерального плана.

Проектируемые улицы и дороги обеспечивают связь жилого района со всеми частями города.

Членение на более мелкие планировочные элементы произведено с целью организации завершенных комплексов и выделения территорий общего пользования с учетом рельефа местности и коридоров сетей.

Проектом планировки запроектированы следующие функциональные зоны:

- зона жилой застройки;

- зона общественной застройки;

- коммунальная зона;

- зона зеленых насаждений общего пользования;

- зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектируемая жилая застройка многоквартирная секционного типа. Этажность – от 5 до 10 с единичным 12-этажным акцентом на южном въезде в город. 9-10-этажная застройка формирует достаточно широкую улицу Ленинградскую. Понижение этажности в южном направлении.

В квартале №3 формируется крупный многофункциональный общественно-развлекательный центр.

Объекты коммунального назначения выделены в отдельный квартал (№8). Размещение и емкость объектов обслуживания приведены в п.2.3.

Школьные и детские дошкольные учреждения проектом предлагается объединить в два комплекса с целью снижения эксплуатационных расходов. В жилых кварталах №1,5,7 в жилых домах, размещенных во внутриквартальных пространствах предлагается размещение помещений для кратковременного пребывания детей.

Зеленые насаждения общего пользования представлены озеленением жилых кварталов, территорий объектов культурно-бытового обслуживания, коммунального квартала, улиц.

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры представлена улицами в красных линиях.

**2.2 Жилищное строительство. Расселение**

Всего на расчётный срок предлагается построить 191613,51 м2 общей площади (3420 квартир), в том числе на первую очередь строительства - 71067,69 м2 общей площади (1244 квартиры).Средняя этажность составляет 7,1 этажей.

Средняя жилищная обеспеченность на расчётный срок принята 25 кв.м/чел.

Численность населения на расчетный срок составит 7,66 тыс. человек; на 1 очередь строительства-2,84 тыс. человек.

**2.3 Учреждения и предприятия обслуживания**

Расчет потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания произведен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011 на расчетную численность населения 7,66 тыс.человек, в том числе на первую очередь строительства 2,84 тыс.человек с учётом нормативных радиусов обслуживания.

**Перечень учреждений и предприятий обслуживания**

Таблица №2.4

| № квартала | Наименование | Единица измерения | Количество | Примечание |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Квартал №1 | Встроенные объекты:  - аптека;  - магазин продовольственных товаров  - предприятие бытового обслуживания | объект/м2  м2 торг. площ.  Раб.место | 1/ 130  200  12 |  |
| Встроенные помещения кратковременного пребывания детей | Место | 20 |  |
| Квартал №2 | Встроенные объекты:  - библиотека | Тыс.томов/ чит.место | 34/ 23 |  |
| Встроенные объекты:  - внешкольные учреждения;  - кафе | Место  Место | 110  24 |  |
| Кооперированное здание:  - детский сад;  - начальная школа на 80 учащихся | Место  Учащиеся | 110  80 |  |
| Квартал №3 | Торгово-развлекательный комплекс:    - предприятие бытового обслуживания;  - отделение банка;  - юридическая консультация  - опорный пункт охраны порядка  - кинотеатр;  - спортивные залы общего пользования;  - универсальный зал  - зал аттракционов;  - предприятие общественного питания;  - магазины;  - офис управляющей компании;  - общественные туалеты | раб.место  опер.касса  юрист  объект/ м2  Место  м2  м2  м2  место  м2 торг. площ.  Объект  прибор | 39  1  1  1/ 38  1000  2738  288  815  265  23330  1  8 |  |
| 1 очередь |
| Квартал №4 | Поликлиника  Раздаточный пункт молочной кухни | Посещ./см.  м2 | 270  50 | 1 очередь |
| Встроенные объекты:  - помещения для досуга и любительской деятельности;  - кафе  - магазин кулинарии | м2  Место  м2 торг. площ. | 460  40  46 | 1 очередь |
| Квартал №5 | Встроенные объекты:  - отделение сберегательного банка;  - магазин продовольственных товаров;  - предприятие бытового обслуживания | Опер.место  м2 торг. площ.  Раб.место | 4  200  18 | 1 очередь |
| Встроенные помещения кратковременного пребывания детей | Место | 20 | 1 очередь |
| Встроенные объекты:  - аптека;  - отделение связи | Объект/ м2  Объект | 1/ 130  1 | 1 очередь |
| Квартал №6 | Общеобразовательная школа | Учащиеся | 1100 | 1 очередь |
| Детский сад | Место | 220 | 1 очередь |
| Квартал №7 | Встроенные помещения:  - магазин продовольственных товаров  - аптека;  - опорный пункт охраны порядка | м2 торг. площ.  Объект/ м2  объект/ м2 | 280  1/ 130  1/ 38 |  |
| Встроенные помещения кратковременного пребывания детей | Место | 20 |  |
| Встроенные объекты:  - помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м2 | 540 |  |
| Квартал №8 | Баня | Место | 40 |  |
| Бассейн, сауна | м2  зеркала воды | 212,5 |  |
| Прачечная самообслуживания  Химчистка самообслуживания | Кг белья/ см  кг вещей/ см | 80  30 |  |
| ЖЭУ | Объект | 1 |  |
| Многоуровневый гараж | Автомобиль | 500 |  |
| Пункт приема вторсырья | Объект | 1 |  |

В соответствии с утвержденным генеральным планом городского округа город Салават, проектируемый район обслуживается пожарным депо на 27 автомобилей, размещенном в коммунальной зоне, примыкающей к проектируемой территории с западной стороны.

**2.4.Памятники археологии, истории и культуры**

В соответствии с п.1 ст.31 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. №73-ФЗ, до начала землеустроительных, земляных, строительных и иных работ необходимо проводить историко-культурную экспертизу осваиваемых участков.

Отдел по охране культурного наследия министерства культуры РБ рекомендует провести сплошное натурное обследование территории.

**2.5. Формирование среды жизнедеятельности инвалидов**

Общее количество мест специальных групп квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых, а также для инвалидов на креслах-колясках и их семей в проектируемом районе составляет: 74 места на расчетный срок, в том числе 28 мест на первую очередь.

Для обеспечения безопасности, доступности по всем видам обслужива­ния маломобильных групп населения необходимо вести строительство жилых и общественных зданий и сооружений с учетом потребностей инвалидов, а именно:

1. Оборудование входов в здания пандусами, специальными входными дверями и тамбурами, переоборудование лифтов и подъемников в соответствиис нормативными параметрами уклонов, поручней и т.д.

2. Организация адаптированных к потребителям-инвалидам помещений досуга, специальных и тренажерных залов.

3. Строительство и реконструкцию улиц, дорог с необходимыми элементами для маломобильных групп населения: устройство беспрепятственных пешеходных путей, площадок отдыха, специальных автостоянок возле общественных зданий.

4. При формировании участков общественных комплексов необходимо предусмотреть разделение пешеходных и транспортных потоков, непрерывность пешеходных путей.

5. В зоне стоянок личного автотранспорта следует выделять места для парковки автотранспортных средств инвалидов.

При проектировании зданий, сооружений и элементов благоустройства на следующих стадиях необходимо руководствоваться положениями СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидови других маломобильных посетителей».

**2.6. Благоустройство и озеленение территории**

Система озеленения в границах проекта планировки является составной частью единого озелененного пространства города и тесно связана с планировочной структурой района.

В систему озеленения входят: озеленение улиц, скверы, бульвары; озеленение жилых кварталов, территорий школ детских садов, территорий общественных и коммунально-складских предприятий, санитарно-защитная зелень.

К работам по благоустройству территории жилого района относятся:

- строительство улиц и дорог по нормативным параметрам, соответствующим данной категории, а именно: соблюдение продольных уклонов проезжих частей улиц, возведение твердых покрытий тротуаров соответствующей ширины;

- возведение подпорных стен, пандусов, лестниц с поручнями в местах перепада рельефа;

- строительство открытых автостоянок;

- благоустройство внутридворовых пространств и объектов обслуживания в соответствии с нормативными требованиями.

**2.7. Улично-дорожная сеть и транспорт**

Решение транспортного обеспечения проектируемой территории основано на положениях проекта "Внесение изменений в генеральный план городского округа город Салават РБ".

Проектом предусмотрена единая система транспорта в увязке с планировочной структурой города, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами.

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения-

ул. Ленинградская, ул. Островского, ул. З. Валиди-2,9 км; Магистральная улица районного значения- ул.Уфимская- 0,36км; Жилые улицы- ул. Бочкарева, ул. №1-6- 3,6км.;

Общая протяженность улиц составляет 6,86км.

Плотность магистральной сети составляет 4,4 км/км2.

Плотность уличной сети составляет 9,3 км/км2.

Пассажирский транспорт на проектируемой территории является частью транспортной системы всего города.

Движение общественного транспорта в пределах расчетного срока осуществляется по магистральным улицам Ленинградская и З. Валиди.

Протяженность линий автобусного маршрута в пределах границ проектирования 2,5 км, трамвая- 2,2 км.

Трамвайное кольцо размещено на территориях, примыкающих к перекресткам улиц Ленинградская и Уфимская, а также Ленинградская и З. Валиди.

Вдоль улицы Ленинградской проложена велосипедная дорожка.

Перекрестки на пересечении магистральных улиц регулируемые, оборудованы светофорами.

Отстойно - разворотная площадка автобусов в соответствии с проектом "Внесение изменений в генеральный план городского округа город Салават РБ" размещена в коммунальной зоне, примыкающей к границе проекта планировки с западной стороны. Здесь же размещается пожарное депо, станция технического обслуживания индивидуальных автомобилей, многоуровневые стоянки индивидуальных автомобилей.

Пешеходное движение организовано по уличным тротуарам и пешеходным дорожкам.

С целью обеспечения безопасности движения пешеходов проектом предусмотрено строительство пешеходного перехода на пересечении улиц Ленинградской и Островского.

Уровень автомобилизации принят на расчетный срок 343 автомобилей на 1000 жителей. Общее количество автомобилей на расчетный срок составит: 7,66 х 343= 2627 машино-мест.

Суммарное количество автостоянок ,предназначенных для хранения автомобилей размещенных в пределах границ проектирования составит 2364 машино-мест. Открытые стоянки для временного хранения автомобилей организуются на жилых улицах, дублерах магистральных улиц, внутриквартальных проездах. Крупные автостоянки организованы на территориях торгово-развлекательного комплекса и в коммунальном квартале Многоуровневые стоянки запроектированы в коммунальном квартале (№8) и коммунальной зоне, прилегающей к границе проектируемого района с западной стороны.

Количество машино-мест на временных стоянках легковых автомобилей у общественных центров рассчитано по СНиП «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений РБ» и составляет 1050 маш.-мест.

Всего в границах проектирования размещено 2862 машино- мест во всех типах стоянок. В коммунальном квартале, прилегающем к западной границе проектируемого района разместится не менее 1500 стояночных мест длительного хранения автомобилей.

Размещение стоянок с указанием их вместимости приведены на чертеже ГД-4 «Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта».

**2.8. Пожарная безопасность**

При разработке документов территориального планирования городского округа г.Салават должны выполняться требования пожарной безопасности, изложенные в Федеральном Законе Российской Федерации от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ, «Технических регламентах о требованиях пожарной безопасности».

Классификацию зданий по степеням огнестойкости, классам конструктивной и пожарной опасности при установлении противопожарных расстояний между зданиями следует принимать в соответствии с требованиями противопожарных норм, технических регламентов, технических условий для зданий, на которых действие технических регламентов не распространяются.

В соответствии с проектом "Внесение изменений в генеральный план городского округа город Салават РБ" пожарное депо на 27 автомобилей размещено в коммунальной зоне, примыкающей к границе проекта планировки с западной стороны в соответствии с нормативным временем прибытия по техническому регламенту (10 минут для городов).

**Глава III. Предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки городского округа город Салават**

Проектом предлагается внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части территориальных зон. Основанием для этого являются решения, принятые в проекте "Внесение изменений в генеральный план городского округа город Салават", а также отвод земли под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса на пересечении улиц Островского и Ленинградская.

В результате территориальные зоны Ж-2/43, и Ж-2/45 (зона застройки многоквартирными жилыми домами от 2 до 4 этажей) заменяются на Ж-3/44 (зона застройки многоквартирными жилыми домами от 5 этажей и выше);

Территория, отведенная под строительство многофункционального торгово-развлекательного комплекса на пересечении улиц Островского и Ленинградская, позиционируется как зона ОД-3(зона формирования локальных центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций районного уровня);

Квартал, примыкающий к улице З.Валиди выделяется в зону КП-1 (зона объектов, сочетающих коммунальные и производственные виды деятельности).

**Глава IV. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды**

Предложения по охране окружающей среды городского округа г. Салават направлены на улучшение микроклимата города — защиту воздуха, водоемов, почв от загрязнения промышленными выбросами и автотранспортом, снижение уровня городских шумов, освоение непригодных для застройки территорий. Все это приведет к экологическому равновесию, эффективному и функциональному развитию всех отраслей хозяйства.

Территория проектируемого района расположена в южном- наиболее безопасном в экологическом отношении- районе городского округа город Салават.

Исходя из необходимости достижения экологического баланса проектируемой территории, определены основные направления экологической деятельности:

1. Мероприятия по защите окружающей среды за счет реализации архитектурно-планировочных, инженерно-технических и организационных мероприятий.

2. Мероприятия, направленные на воссоздание ресурсов территории.

Архитектурно- планировочное решение проектируемого района основано на комплексной оценке существующего состояния городской среды.

Источниками загрязнения и шума на данной проектируемой территории являются:

- существующие коммунальные объекты;

- автомобильный транспорт.

Создание и соблюдение режимов санитарно-защитных зон - необходимые условия обеспечения благоприятных жилищных и трудовых условий.

Санитарно-защитные зоны в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами 2.2.1/2.1.1.1200-03 приведены на чертеже ГД-2 «Схема существующего использования территории».

На чертеже также указаны охранные и санитарно-защитные зоны от линейных сооружений – ЛЭП, железной дороги.

Так, в пределах границ проектирования и на сопредельных территориях имеются следующие планировочные ограничения:

- АЗС-50 метров- сохраняется на расчетный срок;

- временные открытые автостоянки по улице Ленинградской- от 15 до 35 м, в зависимости от количества мест- ликвидируются на расчетный срок;

- насосная станция канализации- 50 м- сохраняется на расчетный срок;

- ЛЭП-10 КВ-строящаяся, воздушная- по 10 м в обе стороны от оси линий- перекладка в кабель на перспективу;

- железная дорога Оренбург-Уфа-100 м (на сопредельной территории)- не оказывает влияния на проектируемую территорию.

Планировочные решения

1. Параметры улиц запроектированы в соответствии с их классификацией.

2. Строительство жилых зданий запроектировано вне санитарно-защитных зон существующих и проектируемых объектов.

3. Создана единая система озеленения, включающая озелененные улицы, скверы, бульвары, озеленение территорий жилых кварталов, коммунальных зон, территорий общественных учреждений. Проектом предлагается создание ветрозащитного озеленения вдоль улицы №6 с юга.

4. Инженерная подготовка и вертикальная планировка организовывает отвод поверхностных вод, защищает территорию от подтопления.

5. Защита от шума достигается за счет озеленения улиц, установления линии застройки, использования шумозащитных конструкций.

Инженерно-технические мероприятия:

- совершенствование технологических процессов, внедрение малоотходных технологий на всех предприятиях городского округа;

- обеспечение технической надежности и максимальной эффективности водозаборных и водопроводных сооружений, исключающих потери воды в сетях, своевременный ремонт сетей;

- внедрение водосберегающих технологий и оборудования;

- установление всем предприятиям лимита водопотребления и водоотведения с соответствующей платой для оперативного контроля за качеством потребляемой и отводимой воды.

Организационные меры:

- контроль за работой автотранспорта;

- мониторинг состояния окружающей среды;

- соблюдение мероприятий Программы управления отходами.

**4.2.Санитарная очистка и мусороудаление**

Полигоны твердых бытовых и промышленных отходов находятся в северо-западной части городского округа.

Генеральным планом в соответствии с положениями РЦП предлагается:

- вывоз ТБО на реконструируемый полигон городского округа г.Стерлитамак.

- рекультивация существующих полигонов и строительство в том же районе мусороперегрузочной и мусоросортировочной станций.

- организация селективного сбора мусора с разделением на пищевые и непищевые отходы. (Этот метод является более эффективным, чем система раздельного сбора мусора по компонентам; пищевой мусор идет на захоронение и/или компостирование, непищевой – на сортировку.)

В настоящем проекте накопления твердых бытовых отходов расчет произведен по укрупненным показателям в соответствии с республиканскими нормативами.

**Расчет бытовых отходов**

Таблица № 4.1

| Наименование отходов | Количество бытовых отходов | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| кг | | л | |
| На 1 чел./год | Всего в год | На 1 чел./год | Всего в год |
| Общее количество по проектируемому району с учетом общественных зданий | 280 | 2144,8 тыс.кг | 1400 | 10724 тыс.л. |
| Смет с 1 м2 твердых покрытий улиц, площадей, скверов | 5 | 38,00 тыс.кг | 8 | 31,28 тыс.л |
| **Итого** |  | **2,2 тыс.т/год** |  | **10,7 тыс.л/год** |
| **В том числе утилизируемых** |  | **1,39 тыс.т/год** |  |  |

**Морфологический состав ТБО**

Таблица № 4.2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Компонент | % по массе | | Расчетный срок 2,2 тыс.т.год |
| Норматив | Проект |
| Пищевые отходы | 27-37 | 30 | 0,66 |
| Бумаги, картон | 37-41 | 40 | 0,88 |
| Дерево | 1-2 | 1 | 0,02 |
| Металлолом | 4-6 | 5 | 0,11 |
| Текстиль | 3-5 | 5 | 0,11 |
| Кости | 1-2 | 2 | 0,04 |
| Стекло | 2-3 | 3 | 0,06 |
| Кожа, резина | 0,5-1 | 1 | 0,02 |
| Камни, штукатурка | 0,5-1 | 1 | 0,02 |
| Пластмасса | 5-6 | 5 | 0,11 |
| Прочие | 1-2 | 2 | 0,04 |
| Отсев | 5-7 | 5 | 0,11 |
| **Всего** |  | **100** | **2,2 тыс.т/год** |

Мусор из домовладений удаляют путем вывоза специальным мусороперевозным транспортом по системе планово-регулярной очистки не реже чем через 1-2 дня.

**Сбор и удаление крупногабаритных отходов**

К крупногабаритным отходам относятся отходы, не помещающиеся в стандартные контейнеры.

7,66 тыс. чел. х 50 кг/год = 0,38 тыс.т./год.

Сбор крупногабаритных отходов производится в бункера-накопители. Вывоз крупногабаритных отходов производится по графику, согласованному с жилищной организацией и утвержденному транспортной организацией, осуществляющей их вывоз, а также по заявкам жилищной организации. В дальнейшем эти смешанные по составу отходы подлежат разборке, сортировке и утилизации.

**Селективный сбор ТБО**

Проектом предлагается:

- организация раздельного сбора пищевых и непищевых отходов;

-организация раздельного сбора отходов бумаги (картона), древесины, полимеров ( полиэтилена), металлолома, автошины, стеклобоя;

- создание приемных пунктов вторичного сырья в коммунальных зонах;

- создание органами местного самоуправления условий, в том числе и экономических, стимулирующих раздельный сбор отходов.

При установке контейнеров для раздельного сбора отходов необходимо соблюдение следующих условий:

- контейнерные площадки должны быть расположены таким образом, чтобы жители могли ими воспользоваться по пути на работу, в магазин, на остановку общественного транспорта;

- контейнеры должны быть выкрашены в разные цвета для различных видов отходов;

- конструкция контейнеров должна предусматривать, с одной стороны, удобство пользования; с другой стороны, не допускать попадания внутрь атмосферной влаги; по мере возможности препятствовать размещению «чужого» вида отходов (например, с помощью различной формы входных отверстий).

Для обслуживания проектируемой территории необходимо 12 контейнеров для мусора (с учетом селективного сбора мусора потребность в мусоро - контейнерах увеличивается в два- три раза). Для вывоза мусора на полигон ТБО с проектируемой территории требуется 1 мусоровоз.

Снегоплавильная установка с очисткой стоков запроектирована в северной части города в непосредственной близости от городских очистных сооружений.

**Глава V. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории**

**5.1 Инженерная подготовка территории**

Схема инженерной подготовки и вертикальной планировки территории города Салават микрорайона «Южный», на стадии ПП, выполнена на топосъемке масштаба 1:500, с сечением сплошных горизонталей через 0,5 м.

Территория расположена на первой-второй левобережной надпойменной террасы реки Белой. Поверхность рельефа относительно ровная, с незначительным уклоном на восток, к руслу реки Белой. Высотные отметки земли изменяются в пределах 146-154 м БС.

По данным рекогносцировочного обследования, в пределах исследуемой территории активных признаков опасных инженерно-геологических процессов не обнаружено.

Максимальный прогнозный уровень грунтовых вод соответствует уровню воды 1% обеспеченности реки Белой (по данным ФГБУ «Башкирское УГМС») для города Салават и составляет 145,32 м.

Проектом инженерной подготовки территории намечаются следующие мероприятия:

- защита территории от паводковых вод;

- организация поверхностного стока;

- благоустройство водотоков.

**5.2 Вертикальная планировка территории**

Схема вертикальной планировки выполнена с учетом требований СНиП 2.07.01-89\* и представлена в виде существующих и проектных отметок по осям проезжих частей улиц с расстоянием между ними в метрах и уклонами в тысячных. Минимальный уклон принят – 4,0 тысячные, исключительный -3,0 тысячные, максимальный – 24,2 тысячных. Проектом предусматриваются незначительные срезки и подсыпки грунта, для придания территории минимального уклона обеспечивающего водоотвод.

Основной водоотвод осуществляется самотёком, по лоткам проезжих частей улиц, в пониженные места рельефа, где предусматривается устройство ливневых колодцев проектируемой ливневой канализации.

Минимальная проектная отметка составляет 146,00 м, что не требует дополнительных мероприятий по защите территории от паводковых и грунтовых вод.

ОАО ПИИ «Гипроводхоз» разработал проект «Инженерная защита от грунтовых и поверхностных вод южной части ГО г.Салават», который учтен в проекте, в виде дамбы и нагорной канавы.

В целях благоустройства водотоков предусматриваются следующие мероприятия:

- расчистка русел, в пределах проектируемой и существующей застройки, от ила и мусора;

- берегоукрепление отдельных разрушающихся участков;

- расчистка и планировка береговой полосы.

Ориентировочные объемы работ по инженерной подготовке территории

- подсыпка грунта — 150 тыс.м3.

- дамба - 1140 м

- нагорная канава - 2138 м

**5.3 Рекомендации по перенесению проекта в натуру**

К проекту планировки, выполнен геодезический расчет красных линий, по осям улиц, в масштабе 1:500.

Все данные приведены на чертеже ГД-5 «Разбивочный чертеж красных линий».

Перенесение проекта в натуру должно производиться инструментально по данным чертежа.

**Глава VI. Инженерное обеспечение**

**6.1. Теплоснабжение**

Расходы тепла на отопление секционной и усадебной застройки определены в соответствии с СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети» по укрупненным показателям, исходя из величины общей площади. Расходы тепла на отопление и вентиляцию общественных зданий, определены как доля 25% от расходов тепла на секционную застройку. Расходы тепла на горячее водоснабжение учтены по удельному среднему расходу тепла на эти нужды с применением коэффициента 2,4 для перехода на максимальный расход.

Учитывая наличие значительного резерва тепловой мощности на источниках (основными источниками теплоснабжения города Салават сохраняются Салаватская ТЭЦ, Ново-Салаватская ТЭЦ, КЦ-10, КЦ-15), наиболее целесообразный вариант покрытия тепловых нагрузок в паре и горячей воде за счет наиболее полного использования оборудования на источниках теплоснабжения.

Теплоснабжение проектируемого микрорайона предполагается от индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).

Производительность ИТП, типы оборудования, серии типовых проектов, диаметры перемычек, байпасов и расчетная схема теплоснабжения определяются на последующих стадиях проектирования.

Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение составит на расчетный срок- 105Млн Гкал/год; на очередь строительства- 39Млн Гкал/год

**6.2. Газоснабжение**

**6.2.1 Направление использования газа**

Потребность жилого района в природном газе по всем видам потребления определена по техническим характеристикам газовых приборов с учетом коэффициента одновременности их действия и по укрупненным показателям потребления газа.

В соответствии с техническими характеристиками газовых приборов и аппаратов номинальные часовые расходы газа приняты:

ПГ4 — плита газовая 4-х конфорочная — 1,5 м3/час;

ВПГ — водонагреватель проточный газовый — 2,0 м3/час;

АОГВ — автоматический отопительный газовый водонагреватель — 1,8 м3/час.

Согласно СП 42-101-2003 норма потребления газа при наличии централизованного горячего водоснабжения составляет 120 м3/год на 1 человека, а при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей –– 300 м3/год на 1 человека.

Расходы газа для каждой категории потребителей определены на 1 очередь строительства, а так же на расчетный срок.

1 категорию потребителей составляет существующий и проектируемый жилой сектор, использующий газ на хозбытовые и сангигиенические нужды.

При расчете газа принято в дома секционной застройки до 10 этажей включительно устанавливаются ПГ4, свыше 10 этажей – электроплиты (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»).

Расходы газа на 2-ю категорию потребителей (на коммунально-бытовые нужды) приняты в размере 5% от расхода по 1-й категории, согласно СП 42-101-2003.

Потребители 3-й категории — промпредприятия, отопительные котельные секционных и общественных зданий, определены по данным раздела «Теплоснабжение».

**6.2.2 Проектные решения**

Исходя из планировочной структуры, разделом проектируются газовые сети и газорегуляторные пункты.

Для увеличения надежности и стабильности работы системы газоснабжения города проектом предусматривается дополнительный источник газоснабжения – ГРС «Зирган».

Так же предполагается строительство головного ГРП (ПГБ) в квартале №4 микрорайона «Южный». ГРП должно иметь две линии редуцирования:

1) на низкое давление для газификации предполагаемых жилых домов (с закольцовкой по микрорайонам);

2) на среднее давление с закольцовкой проектируемой перемычки D-325 с существующим газопроводом D-325 на пересечении улиц Островского и Салавата Юлаева.

Производительность ГРП, ШРП, типы газового оборудования, серии типовых проектов, диаметры перемычек, байпасов и расчетная схема газоснабжения определяются на последующих стадиях проектирования.

Размещение газопроводов выполняется в пределах поперечных профилей улиц. Прокладка — подземная из стальных или полиэтиленовых труб. Отключение отдельных участков газопроводов осуществляется арматурой расположенной в колодцах.

Активная защита стальных газопроводов выполняется катодной поляризацией.

Расход газа составит на расчетный срок-15743,7Тыс. м3/год ; на очередь строительства- 5838,4Тыс. м3/год

**6.3. Водоснабжение**

Водоснабжение территории в границах проекта планировки предусматривается согласно ранее выполненному генеральному плану ГО г.Салават.

Расчетный расход воды составляет 2959,82 м3/сут; 262,76 м3/час; 102,98 л/с.

Настоящим проектом предусматривается застройка жилого массива:

- секционными многоквартирными жилыми домами, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией с горячим водоснабжением;

- строительство общественных и коммунальных зданий оборудованных внутренним водопроводом и канализацией с горячим водоснабжением.

Проектируемые сети хоз-питьевого противопожарного водопровода обеспечивают пропуск потребного количества воды с учетом пожарного расхода (максимальное водопотребление + пожар). Наружное пожаротушение предусматривается от водопровода. Пожарные гидранты устанавливаются вдоль автомобильных дорог не ближе 2,5 м. от края проезжей части.

Проектируемые водопроводные сети приняты к прокладке из полиэтиленовых напорных труб ГОСТ 18599-2001.

Норма водопотребления принята по табл. 1 СП 31.13330.2012.

Нормы водопотребления и расходы сведены в таблицу 1.

**6.4. Водоотведение**

Водоотведение территории в границах проекта планировки предусматривается согласно ранее выполненному генеральному плану ГО г.Салават.

Расход стоков составляет 2959,82 м3/сут; 83,27 л/с.

Схема канализования проектной территории в границах проекта планировки решена с учетом рельефа местности, гидрогеологических условий площадки строительства.

Сети самотечной канализации приняты к прокладке из двухслойных гофрированных полипропиленовых труб «Weaving X–Stream».

Нормы водоотведения и расходы стоков сведены в таблицу 1.

**Таблица 1 - Сводная таблица водоснабжения и водоотведения по микрорайонам**



**6.5. Схема ливневой канализации**

Настоящим проектом водоотвод на территории проектируемой застройки намечается осуществлять за счет дальнейшего развития водосточной сети.

На схеме инженерных сетей показаны основные коллекторы дождевой канализации, определяющие главные направления стока. Эти водостоки являются водоприемниками разветвленной уличной водосточной сети, которая может быть как закрытого так и открытого типа.

Водоотвод ливневого стока территории в границах проекта планировки предусматривается согласно ранее выполненному генеральному плану ГО г.Салават: ливневые стоки от проектируемой территории отводятся в существующий дождевой коллектор Д=1000 мм по ул.Ленинградская.

**6.6. Электроснабжение**

Электроснабжение микрорайона «Южный» будет осуществляться от существующей РП-10 кВ «Юг» кабельными (подземными) линиями.

По южной части микрорайона проходит ранее запроектированная ВЛ 10 кВ, выполненная при помощи универсального кабеля Мульти-Виски (Multi-Wiski), построенная с целью вывести свободную электрическую мощность, имеющуюся на ПС «Оптика». В последующем предполагается переход кабельной линии в подземную.

Для электроснабжения микрорайона проектом предусматривается:

1. Строительство новых трансформаторных подстанций:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование  объекта | Кол-во трансф./мощность | Наименование  объекта | Кол-во трансф./мощность |
| БКТП-1 | 1000 кВА | БКТП-5 | 2 х1000 кВА |
| БКТП-2 | 1000 кВА | БКТП-6 | 1000 кВА |
| БКТП-3 | 2х1000 кВА | БКТП-7 | 1000 кВА |
| БКТП-4 | 1000 кВА |  | |

Количество проектируемых подстанций и мощности установленных на них трансформаторов определены, исходя из величин и территориального размещения электрических нагрузок и вариантных проработок.

2. Подключение проектируемых трансформаторных подстанций будет осуществляться высоковольтными КЛ-10 кВ.

Электрические нагрузки определены в соответствии с «Руководящими материалами по проектированию электроснабжения сельского хозяйства» института «Сельэнергопроект», РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» и дополнение к разделу 2 «Расчетные электрические нагрузки» с изменениями и дополнениями от 1.08.1999 г. Инструкции по проектированию городских электрический сетей РД 34.20.185-94 и СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Электрическая нагрузка без учета промышленных предприятий составляет на расчетный срок 8249,5 кВт.

**6.7. Телефонизация, теле-, радиофикация**

**6.7.1. Телефонизация**

Телефонизация проектируемой территории будет осуществляться по ВОЛС проложенным в телефонной канализации от существующего телефонного колодца.

Потребность в телефонах принята из расчета 100% охвата для жилых зданий и минимальное необходимое количество телефонных номеров для административно-хозяйственных объектов и культурно бытовых учреждений и т.п.

Предварительное количество необходимых телефонных номеров на и расчетный срок без учета промышленных предприятий составляет 3850 номеров.

Места размещения проектируемых КУС и ВОЛС показаны на схеме объектов инженерного обеспечения.

**6.7.2. Теле-, радиофикация**

Нагрузка теле-, радиотрансляционной сети складывается из теле,- радиоточек индивидуального пользования и радиоточек коллективного пользования.

Расчет количества теле,- радиоточек ведется из условия 100% охвата семей проводным вещанием.

Количество новых теле,- радиоточек будет составлять на расчетный срок 3850 шт.

**Глава VII. Основные технико-экономические показатели**

Таблица №8.1

| №  п/п | Наименование  показателей | Ед. измер. | Сущ. 2013г. | 1 очередь 2020г. | Расч. срок. 2025г. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **1** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой территории - всего | Га | 74,0 | 33,0 | 75,0 |
|  | В том числе территории: |  |  |  |  |
|  | - жилых зон | Га | - | 12,54 | 28,52 |
|  | Из них многоэтажная застройка | га | - | 8,69 | 22,9 |
|  | - объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения) | га | - | 6,77 | 7,62 |
|  | - рекреационных зон | га | - | - | - |
|  | - зон инженерной и транспортной инфраструктур | га | 11,58 | 15,86 | 34,67 |
|  | - производственных зон | га | 1,63 | 2,13 | 3,85 |
| 1.2 | Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта | га | 1,17 | 1,17 | 1,6 |
| 1.3 | Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего | га | 11,58 | 16,56 | 35,67 |
|  | Из них: |  |  |  |  |
|  | - зеленые насаждения общего пользования | га | - | 0,7 | 1,0 |
|  | - улицы, дороги, проезды, площади | га | 11,58 | 15,86 | 34,67 |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки:  - жилой застройки  - застройки общественными зданиями | %  % |  | 0,95  0,73 | 0,95  0,73 |
| 1.5 | Из общей территории:  - земли муниципальной собственности  - земли частной собственности | га  га | 74,0  - | 22,41  16,31 | 44,12  26,75 |
|  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Население** |  |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | Тыс.чел | - | 2,84 | 7,66 |
| 2.2 | Плотность населения | Чел./га | - | 237 | 274 |
|  |  |  |  |  |  |
| **3** | **Жилищный фонд** |  |  |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | Тыс.м2 общ. площ. квартир | - | 71067,69 | 191613,51 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | - | 7,1 | 7,1 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | Тыс.м2 общ. площ. квартир | - | - | - |
| 3.4 | Новое жилищное строительство - всего | --׀׀-- | - | 71067,69 | 191613,51 |
|  | В том числе многоэтажное | --׀׀-- | - | 71067,69 | 191613,51 |
|  |  |  |  |  |  |
| **4** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** |  |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения — всего/1000 чел. | мест | - | 130/ 45 | 390/ 50 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы — всего/1000 чел. | мест | - | 1100/ 387 | 1180/ 154 |
| 4.3 | Поликлиники — всего/ 1000 чел. | Посещ./см | - | 270/ 95 | 270/ 35 |
| 4.4 | Аптеки | объектов | - | 1 | 3 |
| 4.5 | Раздаточные пункты детской молочной кухни | Порц./см. | - | 250 | 674 |
| 4.6 | Предприятий розничной торговли — всего/1000 чел. | М2 торг.площ. | - | 23530/ 8285 | 23730/ 3097 |
| 4.7 | Предприятия общественного питания — всего/1000 чел. | Пос.мест | - | 265/ 93 | 305/ 40 |
| 4.8 | Предприятия бытового обслуживания населения — всего/1000 чел. | Раб.мест | - | 18/ 6 | 69/ 9 |
| 4.9 | Учреждения культуры и искусства — всего/1000 чел. | место | - | 1000/ 352 | 1000/ 130 |
| 4.10 | Физкультурно-спортивные сооружения — всего/1000 чел. | М2 площ.пола | - | 2738/ 965 | 3278/ 428 |
| 4.11 | Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:  - баня  - ЖЭУ  - пункт приема вторсырья  - прачечная самообслуживания  - химчистка самообслуживания | Мест  объект  объект  кг белья/см  кг вещей/см | -  -  -  -  - | -  -  -  -  - | 40  1  1  80  30 |
| 4.12 | Кредитно-финансовые учреждения:  - отделение банка  - отделения и филиалы сбербанка | Объект  объект | -  - | -  1 | 1  1 |
| 4.13 | Предприятия связи | Объект | - | 1 | 1 |
|  |  |  |  |  |  |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего | км | 2,511 | 4,705 | 6,857 |
|  | В том числе магистральные улицы | км |  |  |  |
|  | Из них:  - общегородского значения регулируемого движения | км | 2,511 | 2,905 | 2,905 |
|  | - районного значения | км | - | - | 0,356 |
|  | Улицы и проезды местного значения | км | - | 1,8 | 3,596 |
| 5.2 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта | км | 2,121 | 4,7 | 4,7 |
|  | В том числе: |  |  |  |  |
|  | - трамвай  - автобус | Км  км | -  2,121 | 2,2  2,5 | 2,2  2,5 |
| 5.3 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей | Маш.-мест | 620 | 2120 | 2862 |
|  | В том числе: |  |  |  |  |
|  | - постоянного хранения  - временного хранения | Маш-мест  маш.-мест | -  620 | 227  1893 | 737  2125 |
|  |  |  |  |  |  |
| 6 | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** |  |  |  |  |
| 6.1 | Водопотребление - всего | Тыс.м3/сут. |  | 1105,1 | 2959,82 |
| 6.2 | Водоотведение - всего | Тыс.м3/сут. |  | 1105,1 | 2959,82 |
| 6.3 | Электропотребление (без учета промышленных предприятий) | Нагрузка, кВт |  | 3080,1 | 8249,5 |
| 6.4 | Расход газа | Тыс. м3/год |  | 5838,4 | 15743,7 |
| 6.5 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | Млн Гкал/год |  | 39 | 105 |
| 6.6 | Инженерная подготовка территории:  - подсыпка грунта  - строительство дамбы  - строительство нагорной канавы | Тыс.м3  м  м | -  - | 150  1140  2138 | -  -  - |
|  |  |  |  |  |  |
| **7** | **Охрана окружающей среды** |  |  |  |  |
| 7.1 | Количество твердых бытовых отходов | Тыс.м3/сут. |  | 0,82 | 2,2 |
|  | В том числе утилизируемых | Тыс.м3/сут. |  | 0,5 | 1,39 |
| 7.2 | Озеленение санитарно-защитных зон | га | - | - | 0,38 |
| 7.3 | Ветрозащитное озеленение | га | - | 1,2 | 2,1 |
|  |  |  |  |  |  |
| 8 | **Ориентировочная стоимость строительства по первоочередным мероприятиям реализации проекта** |  |  |  |  |
| 8.1 | Всего | Млн руб. | - | 11552 | - |
|  | В том числе:  - жилищное строительство  -культурно-бытовое строительство  - инженерное обеспечение и улично-дорожная сеть  - экологические мероприятия | Млн руб.  Млн руб.  Млн руб.  Млн руб. |  | 2132  7000  1370  1050 |  |