Приложение № 4

к постановлению Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан

№\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016г.

**Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории микрорайонов №1, №2 и №4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан**

**Краткая пояснительная записка**

# Исходные данные. Нормативная база

Проект разработан в соответствии с действующими и рекомендуемыми нормативными документами в области градостроительства, основные из них:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Водный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006г. № 363 [«Об информационном обеспечении градостроительной деятельности](http://base.garant.ru/12147740.htm)»;

- постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан № 2381-п от 25.09.2015 г. «О внесении изменений в постановление Администрации городского округа г.Салават Республики Башкортостан от 05.08.2015 № 1848-п «О разработке проекта планировки и проекта межевания микрорайонов № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан»;

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СП 42.13330.2011);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);

- СанПин 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- НПБ 101-95 «Нормы проектирования объектов пожарной охраны»;

- Правила охраны газораспределительных сетей № 878 от 20 ноября 2000 года;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

- Закон Республики Башкортостан от 05.01.2044 № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан».

Кроме того, проект опирается на ранее утвержденные либо находящиеся в стадии разработки документы проектного, правового и прогнозного характера.

Основные из них:

- Генеральный план г. Салават, утвержденный Распоряжением Кабинета Министров Республики Башкортостан № 145-р от 16.02.2001 г., внесены изменения в Генеральный план городского округа город Салават, утвержденные решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан № 3-21/267 от 28.06.2013 г., корректировка Генерального плана № 3-44/530 от 30.03.2015 г.;

- Правила землепользования и застройки городского округа город Cалават, утвержденные решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 05.02.2016 г. № 3-54/638;

- Схема теплоснабжения городского округа город Салават до 2028 года, разработанная ООО «ЭнергоИнжиниринг», Москва, 2014 г.;

- ГУП ПИ «Башжилкоммунпроект» «Автодорога от т.165 до т.166 по улице Бекетова городского округа город Салават Республики Башкортостан» в МР-2», 2013 г.;

- «Строительство (закольцовка) уличных (магистральных) сетей газоснабжения МР-4 жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан (юго-восточная часть)», ООО «Мастер Плюс», 2015г.;

- корректировка расчетной схемы газораспределения г. Салават до 2032 г., ООО «Прометей», 2015г.;

- ливневая канализация с КНС в МР-4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- «Магистральная трасса канализации с канализационной станцией (КНС) в МР-2, 6 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан»;

- «Магистральная улица районного значения ул. Калинина в Восточном жилом районе города Салавата», «Башжилкоммунпроект» Уфимская проектная мастерская, 2014г.;

- «Магистральная улица районного значения ул. Лесопарковая в Восточном жилом районе города Салавата», «Башжилкоммунпроект» Уфимская проектная мастерская, 2014г.;

- Адресный план города Салавата, разработанный отделом генплана МУП «Архитектурно-планировочное бюро» городского округа город Салават, 2007 г.;

- Планы земельных участков на жилые дома №№ 3,4,5,7,12 и 20 в мкр.№2 и №№10,17 и 18 в мкр. №4 Восточного жилого района ГО г.Салават.

# Общая часть

Данный проект выполнен по заказу отдела строительства, транспорта и связи Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан в соответствии со следующими документами:

- муниципальным контрактом № 31-11/15 от 09 ноября 2015;

- техническим заданием на выполнение работ по разработке проектной документации по планировке территории микрорайонов № 1, № 2 и № 4 Восточного жилого района городского округа город Салават Республики Башкортостан», утвержденным заместителем главы Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан Зубаировым Д.Я.;

- материалами цифровой топографической основы М 1:500, обновленной по состоянию на 2015 г. ООО НПП «Универсал», в рамках выполнения работ по муниципальному контракту № 31-11/15 от 09 ноября 2015 года;

- кадастровым планом территории на проектируемом участке – территории кадастровых кварталов: 02:59:070315 и 02:59:070316, предоставленным Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан по состоянию на ноябрь 2015 года.

Целью работы является создание градостроительной документации, позволяющей установить границы территорий различного функционального назначения для развития застройки проектируемого квартала жилой застройки различной этажности в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки города Салавата.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (ст.42 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков (ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Задачи проекта планировки:

- выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

- развитие жилой застройки различной этажности за счет строительства кварталов 3-6 - этажных жилых домов;

- обеспечение жилых территорий объектами социальной и инженерной инфраструктуры, исходя из условий создания комфортабельной среды проживания и в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- организация транспортного и пешеходного сообщения на проектируемой территории, исходя из условий безопасности движения;

- развитие инженерной инфраструктуры с учетом ранее разработанной проектной документации для микрорайонов №№ 1, 2 и 4 Восточного жилого района;

- инженерная подготовка территории.

Расчетные сроки проекта:

Исходный год – 2015 г.

Срок реализации проекта планировки и межевания – 2020 г.

Материалы проекта планировки и межевания разработаны в программе ГИС ИнГЕО и представляют собой электронную векторную базу, позволяющую вести мониторинг всех видов градостроительной деятельности на проектируемой территории по мере реализации положений проекта.

Проект разработан ООО НПП «Универсал».

Положение о размещении объектов капитального строительства.

# Жилая застройка, население

Проектом предусмотрено строительство одиннадцати трехэтажных жилых домов со встроенными гаражами, трех трехэтажных и шести пятиэтажных секционных жилых домов.

Ведомость проектируемых жилых зданий.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по эксп. | наименование | этажность | кол-во | S застройки, м2 | S общая, м2 | V  стр, м3 | кол-во  квартир | кол-во  жителей |
| 27 | жилые дома с встроенными гаражами | 3 | 11 | 355 | 750 | 3015 | 8 | 30 |
| 28 | жилой дом | 5 | 1 | 950 | 3325 | 14250 | 45 | 130 |
| 29 | жилой дом | 5 | 1 | 1835 | 6940 | 27500 | 93 | 230 |
| 30 | жилой дом | 3 | 3 | 580 | 1220 | 5200 | 24 | 50 |
| 31 | жилой дом | 5 | 1 | 1385 | 4850 | 20775 | 75 | 190 |
| 32 | жилой дом | 5 | 1 | 970 | 3400 | 14550 | 45 | 130 |
| 33 | жилой дом | 5 | 2 | 580 | 2030 | 8700 | 40 | 80 |
| 34 | жилой дом | 5 | 1 | 1818 | 6370 | 27270 | 105 | 270 |
| 35 | жилой дом | 5 | 1 | 1137 | 4216 | 20289 | 75 | 170 |
| 36 | жилой дом | 5 | 1 | 2120 | 7386 | 37558 | 122 | 250 |
| 37 | жилой дом | 5 | 1 | 1109 | 5906 | 25205 | 70 | 150 |
| 38 | жилой дом | 5 | 1 | 1035 | 3620 | 15525 | 75 | 150 |
| 39 | жилой дом | 5 | 1 | 1956 | 6981 | 29340 | 99 | 250 |
| 40 | жилой дом | 5 | 1 | 889 | 3328 | 15689 | 50 | 130 |
| 41 | жилой дом | 5 | 1 | 1835 | 6940 | 27500 | 93 | 250 |
| 42 | жилой дом | 5 | 1 | 690 | 2400 | 10350 | 75 | 100 |
| 43 | жилой дом | 5 | 1 | 1571 | 5865 | 28757 | 93 | 230 |
| 44 | жилой дом | 5 | 1 | 1835 | 6940 | 27500 | 93 | 260 |
| 45 | жилой дом | 5 | 1 | 2267 | 9517 | 43681 | 110 | 320 |

Перспективная численность населения микрорайонов определена, исходя из следующих показателей:

- обеспеченность жилым фондом – 25,0 м²/чел вне зависимости от района проектирования (п.2.1.5 Нормативов градостроительного проектирования городского округа город Салават Республики Башкортостан);

- общее количество жилищного фонда определено согласно данным, предоставленным территориальным участком города Салавата Стерлитамакского филиала ГУП БТИ для существующего жилого фонда, данным проектов ПЗУ, предоставленных отделом градостроительства и архитектуры Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан – для строящихся и проектируемых жилых домов, расчетом для проектируемых жилых домов, предусмотренных в рамках настоящего проекта .

**Общая численность населения жилого района в границах проектирования составит 11 459 жителей**.

Сведения о жилищном фонде микрорайонов

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование | Микрорайон №1 | | Микрорайон №2 | | Микрорайон №4 | | Микрорайон №4А | | Квартал усадебной застройки | | ИТОГО | |
|  |  | сущ | проект | сущ\* | проект | сущ\*\* | проект | сущ | проект | сущ | проект | сущ | проект |
| 1 | Жилой фонд (общая площадь), тыс. м2, всего:  в т.ч. | 77,9 | 82,0 | 62,9 | 81,55 | 100,8 | 106,3 | - | 5,9 | 0,13 | 0,13 | 241,73 | 275,88 |
| - многоэтажный жилой фонд (9эт) | 37,8 | 37,8 | - | - | - | - | - | - | - | - | 37,8 | 37,8 |
| -жилой фонд средней этажности (5-6 эт.) | 40,1 | 44,2 | 62,0 | 77,1 | 90,5 | 93,8 | - | - | - | - | 192,6 | 215,1 |
| -малоэтажный жилой фонд (3 эт.) | - | - | - | 3,7 | 10,3 | 12,5 | - | 5,9 | - | - | 10,3 | 22,1 |
| индивидуальный жилой фонд | - | - | 0,9 | 0,75 | - | - | - | - | 0,13 | 0,13 | 1,03 | 0,88 |
| 2 | Население, жит | 3070 | 3230 | 2450 | 3150 | 4610 | 4830 | - | 240 | 9 | 9 | 10139 | 11459 |
| 3 | Площадь мкр, га | 11,55 | 11,55 | 14,8 | 14,8 | 16,64 | 16,64 | 5,3 | 5,35 | 3,65 | 3,65 | 51,99 | 51,99 |
| 4 | Плотность населения в границах красных линий, чел/га | 267 | 280 | 165 | 212 | 277 | 290 | - | 45,0 | 2,5 | 2,5 | 195 | 220 |

\*существующие жилые дома + учтенные согласно утвержденным ПЗУ (строительные номера №№ 3-7, 12-20);

\*\*существующие жилые дома + учтенные согласно утвержденным ПЗУ (строительные номера №№10, 16-18);

Для проектируемых жилых домов минимальные размеры площадок различного назначения составят:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по эксп | общая площадь, м2 | количество жителей/квартир | S площадок различного назначения,  м2 | | | | | |
|  |  |  | детской игровой площадки | для отдыха взрослых | для занятий спортом | для выгула собак + хозяйственная | автостоянки  в т.ч. гостевые | ИТОГО,  м2/га |
| Микрорайон №1 | | | | | | | | |
| 33 | 2030 | 80/40 | 80 | 10 | 160 | 25 | 1500 | 1800/0,18 |
| Количество жилых домов – 2, показатели приведены для каждого дома отдельно | | | | | | | | |
| Микрорайон № 2 | | | | | | | | |
| 30 | 1220 | 50/24 | 50 | 5 | 100 | 15 | 900 | 1100/0,11 |
| Количество жилых домов – 3, показатели приведены для каждого дома отдельно | | | | | | | | |
| 31 | 4850 | 190/75 | 200 | 20 | 400 | 60 | 3000 | 3000/0,3 |
| 32 | 3400 | 130/45 | 150 | 15 | 260 | 40 | 1800 | 2300/0,23 |
| 33 | 2030 | 80/40 | 100 | 10 | 160 | 25 | 1500 | 1800/0,18 |
| Микрорайон № 4 | | | | | | | | |
| 27 | 750 | 30/8 | 50 | 5 | 100 | 10 | 300 | 465/0,05 |
| Количество жилых домов – 3, показатели приведены для каждого дома отдельно | | | | | | | | |
| 28 | 3325 | 130/45 | 150 | 15 | 300 | 40 | 1800 | 2300/0,23 |
| Микрорайон № 4А | | | | | | | | |
| 27 | 750 | 30/8 | 50 | 5 | 100 | 10 | 300 | 465/0,05 |
| Количество жилых домов – 8, показатели приведены для каждого дома отдельно | | | | | | | | |

# Учреждения обслуживания населения

На исходный 2015 год показатели обеспеченности населения учреждениями обслуживания не соответствуют нормативным. На проектируемой территории отсутствуют объекты физкультуры и спорта, недостаточно развита сеть учреждений дошкольного и школьного образования, система бытового обслуживания.

Расчет потребности в учреждениях обслуживания произведен в соответствии с таблицей 2.17 и приложением 5 (обязательное) Нормативов градостроительного проектирования городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Размещение учреждений обслуживания выполнено в соответствии с нормативными радиусами пешеходной доступности – приложение 5 (обязательное) Нормативов градостроительного проектирования городского округа город Салават Республики Башкортостан. Ведомость проектируемых общественных зданий приведена на чертеже «Схема планировочной организации территории», М 1:1000, местоположение существующих и проектируемых объектов обслуживания населения, а также их нормативные радиусы пешеходной доступности отображены на чертеже «Схема обслуживания населения», М 1:2000.

Ведомость проектируемых учреждений обслуживания.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по эксп. | наименование | этажность | кол-во | S застройки, м2 | S общая, м2 | V  стр, м3 | размер земельного участка, га | расчетный показатель |
| 14 | детский сад | 2 | 2 | 1140 | 1600 | 7980 | 1,1 | на 190 мест |
| 15 | общеобразовательная школа | 3 | 1 | 2380 | 3332 | 23800 | 3,32 | на 1200 учащихся |
| 16А | магазин | 1 | 1 | 210 | 150 | 840 | 0,08 | 50 м2 торг.пл. |
| 16Б | магазин | 2 | 1 | 400 | 560 | 3200 | 0,36 | 250 м2 торг.пл. |
| 16В | магазин | встроенный | 1 | - | 200 | - | - | 150 м2 торг.пл. |
| 17 | аптечный пункт | встроенный | 1 | - | 50 | - | - | 1 раб.место |
| 18 | развлекательный центр семейного отдыха | 3 | 1 | 360 | 760 | 4320 | 0,1 | 100 единовременных пос. |
| 19 | спортивно-оздоровительный комплекс | 3 | 1 | 150 | 350 | 1800 | 0,2 | 30 единовременных пос. |
| 20 | отделение связи | 1 | 1 | 80 | 60 | 240 | 0,13 | 3 оперц. места |
| 21 | Лыжная база, прокат спортинвентаря | 1 | 1 | 80 | 60 | 240 | 0,1 | 3 раб.места |
| 22 | комплекс бытового обслуживания | 1 | 1 | 150 | 105 | 530 | 0,16 | 15 раб.мест |
| 22А | центр бытового обслуживания | встроенный | 1 | - | 100 | - | общий с 16Б | 8 раб.мест |
| 23 | детский юношеский центр дополнительного образования | встроенный | 1 | - | 240 | - | общий с 15 | 120 мест |
| 46 | многоуровневая закрытая парковка | 3 | 2 | 5820 | 12200 | 58200 | 1,2 | 500 м/м |

**Расчет потребности и сведения об учреждениях обслуживания населения**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № согласно экспликации | Наименование | Этажность | Норматив на размер земельного участка | Площадь земельного участка,га | Количество объектов | Расчетные показатели, предусмотренные проектом | Норма/Потребность по норме |
| **Объекты районного значения (расчетная численность населения – 11 459 жителей)** | | | | | | | |
| 19. | Спортивно-оздоровительный комплекс | 3 | по заданию на проектирование | 0,21 | 1 | 350 м2 общ.пл. | 30 м2 общ.пл.на 1000 жит/344 м2 общ.пл. |
| 15.  23. | Общеобразовательная школа  Детский юношеский центр дополнительного образования | 3 | 33 м2 на учащегося, в условиях реконструкции допускается уменьшение на 20% | 3,32 | 1 | школа на 1200 учащихся, дополнительное образование - 10% от числа школьников – 120 мест | 160 мест на 1000 жит./ 1672 места с учетом стр. школы в мкр. №3 |
| 20. | Почтовое отделение | 1 | 0,1 га для обслуживания 9-18 тыс.жителей | 0,13 | 1 | объект на жилой район с населением 11,5 тыс.жит. | объект на жилой район с населением 9-25 тыс.жит. |
| 18. | Развлекательный центр семейного отдыха | 3 | по заданию на проектирование | 0,05 | 1 | 760 м2 общей площади \*\*\*\* | 50 м2 общей площади на 1000 жит./ 575 м2 общей площади |
| **Объекты микрорайонного значения** | | | | | | | |
| **Микрорайон №1 (расчетная численность населения – 3230 жит.)** | | | | | | | |
| 14. | Детский сад | 2 | 40 м2 на ребенка | 1,1 | 1 | на 190 мест\* | 46 мест на 1000 жит./ 150 мест |
| 3.(сущ) | Магазины продовольственных/непродовольственных товаров | 1 | 0,08 га на 100 м2 торговой площади | 0,15 (ТД «Салават»)  0,13 («Магнит») | 2 | 400 м2 торговой площади | 100 м2 торг.пл на 1000 жит. /300 м2 торг.пл. |
| 9.(сущ)  11.(сущ) | Предприятия общественного питания, кафе «Ника»  Ресторан «Graf» | 1 | 0,2 га (до 50 посадочных мест) | встроенное | 2 | 40 посадочных мест  150 посадочных мест | 40 мест на 1000 жит./130 мест |
| 2.(сущ) | Предприятия бытового обслуживания, парикмахерская «Дива» | 1 | - | встроенное | 1 | 2 рабочих места \*\* | 2 раб.места/1000 жит./ 7 раб.мест |
| **Микрорайон №2 (3150 жит.)** | | | | | | | |
| 5.(сущ) | Детский сад «Улыбка» | 2 | 40 м2 на ребенка | 1,0 | 1 | 220 мест\* | 46 мест на 1000 жит./ 145 мест |
| 16 б | Магазин продовольственных/непродовольственных товаров | 2 | 0,08 га на 100 м2 торговой площади | 0,36  (общий для 16б, 17 и 22 а) | 1 | 250 м2 торговой площади | 100 м2 торг.пл., на 1000 жит. /320 м2 торг.пл. |
| 3.(стр) | Магазин  продовольственных/непродовольственных товаров | 2 | 0,08 га на 100 м2 торговой площади | 0,09 | 1 | 100 м2 торговой площади |
| 17. | Аптечный пункт | 1 | 0,2 га на объект | общий участок с 16 б | 1 | один объект для мкр. № 1и 2 | по заданию на проектирование |
| 22 а | Предприятия общественного питания, кафетерий  (в составе центра бытового обслуживания) | 1 | 0,15 га при вместимости 50-150 посадочных мест | общий участок с 16 б | 1 | 70 посадочных мест\*\*\* | 40 мест на 1000 жит./130 мест |
| 22 а | Центр бытового обслуживания | 1 | встроенное | общий участок с 16 б | 1 | 8 рабочих мест | 2 раб.места/1000 жит./ 7 раб.мест |
| 22. | Комплекс бытового обслуживания | 1 | 0,1 га для 10-50 рабочих мест | 0,17 | 1 | 15 рабочих мест\*\* |
| **Микрорайон №4 (4830 жит.)** | | | | | | | |
| 14. | Детский сад | 2 | 40 м2 на ребенка | 1,06 | 1 | 190 мест\* | 46 мест на 1000 жит./ 220 мест |
| 3.(сущ.) | Магазины продовольственных/непродовольственных товаров  Супермаркет «Пятерочка» | 1 | 0,08 га на 100 м2 торговой площади | встроенный | 1 | 350 м2 торговой площади | 100 м2 торг.пл., на 1000 жит. /483 м2 торг.пл. |
| 16 в | Магазины продовольственных/непродовольственных товаров | 1 | 0,08 га на 100 м2 торговой пл. | встроенный | 1 | 150 м2 торговой площади |
| 2.(сущ.) | Предприятия бытового обслуживания | 2 | 0,1 га для 10-50 рабочих мест | встроенный | 3 | 6 рабочих мест\*\* | 2 раб.места/1000 жит./ 10 раб.мест |
| 9.(сущ.) | Предприятия общественного питания (бистро, пиццерия) | 1 | - | встроенные | 2 | 40 посадочных мест | 40 мест на 1000 жит./190 мест |
| 18. | Кафетерий в составе развлекательного центра | 1 | - | встроенный | 1 | 150 посадочных мест |
| **Микрорайон №4А (240 жит.)** | | | | | | | |
| 16 а | Магазины продовольственных/непродовольственных товаров | 1 | 0,08 га на 100 м2 торговой пл. | 0,08 | 1 | 50 м2 торговой площади | 100 м2 торг.пл., на 1000 жит. /25 м2 торг.пл. |
| 17 | Аптечный пункт | 1 | - | встроенный | 1 | один объект для мкр. № 4 и 4А | по заданию на проектирование |

\* Расчет выполнен для удовлетворения потребностей жителей микрорайонов в целом, размещение проектируемых детских садов предусмотрено на свободных от застройки участках. Потребность в детских садах по норме для жителей всего проектируемого участка составит 46 мест на 11,459 тыс. жит.= 527 мест, проектом предусмотрено 600 мест.

\*\* Система предприятий общественного питания предусмотрена проектом единой для жителей мкр. № 1 и 2, суммарно потребность составит 255 посадочных мест, в наличии и предусмотренные проектом – 260 посадочных мест.

\*\*\* Проектируемый комплекс бытового обслуживания населения предусмотрен с учетом потребностей населения всего проектируемого участка, суммарная потребность для жителей всего участка – 23 рабочих места, в наличии и предусмотренные проектом – 31 рабочее место.

\*\*\*\* С учетом размещения кафетерия.

# 2. Параметры застройки территории

Баланс территории микрорайонов

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование | Единицы  измере-ния | Микрорайон №1 | Микрорайон №2 | Микрорайон №4 | Микрорайон №4А | Квартал усадебной застройки |
|  | Территория микрорайона (квартала) в красных линиях - всего, в том числе: | га/% | 11,55/100\* | 14,8/100 | 16,64/100 | 5,35/100 | 3,65/100 |

\*за исключением участка городской больницы г.Салават

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование | Единицы  измере-ния | Микрорайон №1 | | Микрорайон №2 | | Микрорайон №4 | | Микрорайон №4А | | Квартал усадебной застройки | |
|  |  |  | сущ | проект | сущ | проект | сущ | проект | сущ | проект | сущ | проект |
| 1 | Территория участков жилой застройки, в.т.ч | га/% | 6,44/  55,7 | 7,22/  62,5 | 10,9/  71,9 | 10,6/  69,8 | 12,3/73,9 | 13,3/  79,9 | - | 1,96/  36,7 | 2,9/  79,5 | 2,9/  79,5 |
| - площадь застройки | га | 2,23 | 2,45 | 1,57 | 2,97 | 2,25 | 3,25 | - | 0,48 | 0,01 | 0,01 |
| 2 | Участки школ | га/% | - | - | - | - | - | - | - | 3,31/  61,8 | - | - |
| 3 | Участки детских садов | га/% | - | 1,1/  9,5 | 1,03/  8,9 | 1,03/  8,9 | - | 1,06/  6,4 | - | - | - | - |
| 4 | Участки объектов КБО | га/% | 0,49/  4,2 | 0,49/  4,2 | 0,23/  1,5 | 0,6/  4,0 | - | 0,35/  2,1 | - | 0,08/  1,5 | - | - |
| 5 | Территории общего пользования в т.ч. | га/% | 4,62/  40,1 | 2,74/  23,8 | 2,62/  17,7 | 2,55/  17,3 | 4,34/  26,1 | 1,93/  11,6 | - | - | - | - |
| - озеленение | га | 1,1 | 1,74 | - | 0,65 | 0,26 | 0,35 | - | - | - | - |
| -проезды | га | 1,0 | 1,0 | 1,3 | 1,9 | 0,48 | 1,58 | - | - | - | - |
| -прочие | га | 2,52 | - | 1,32 | - | 3,6 | - | - | - | - | - |
| 6 | Природная зона | га/% | - | - | - | - | - | - | 5,35/  100 | - | 0,75/  20,5 | 0,75/  20,5 |

Баланс территории рассматриваемого жилого района

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Единицы  измерения | Существующее  положение | | Проектное  решение | |
| количество | % | количество | % |
|  | Территория жилого района - всего, в том числе: | га | 80,48 | 100 | 80,48 | 100 |
| 1 | Территории микрорайонов (кварталов) | га | 51,99 | 64,6 | 51,99 | 64,6 |
| 2 | Территории общественно- деловых центров, всего, в том числе: | га | 5,26 | 6,5 | 5,96 | 7,4 |
| 2.1 | общегородского значения \*\* | га | 5,26 |  | 5,26 |  |
| 2.2 | районного значения \*\*\* |  | - |  | 0,7 |  |
| 3 | Территории общего пользования - всего, в том числе: | га | 23,23 | 28,9 | 23,23 | 28,9 |
| 3.1 | Участки зеленых насаждений | га | 5,47\* |  | 4,72 |  |
| 3.2 | Водные объекты | га | 1,83 |  | 1,83 |  |
| 3.2 | Спортивные площадки в парке | га | - |  | 0,75 |  |
| 3.3 | Участки инженерной и  транспортной структуры - всего, в том числе: | га | 15,9 |  | 15,9 |  |
| 3.3.1 | Улицы, транспортные развязки, площади | га | 2,98 |  | 4,65 |  |
| 3.3.2 | Тротуары, площадки с покрытием | га | 0,42 |  | 2,43 |  |
| 3.3.3 | Автостоянки для временного хранения | га | - |  | 0,5 |  |
| 3.3.4 | Участок кладбища | га | 0,15 |  | 0,15 |  |
| 3.3.5 | Участки коммунальных объектов, в т.ч.  -площадка для выгула собак | га | 0,23  - |  | 0,44  0,21 |  |
| 3.3.6 | Участки специального озеленения вдоль улиц | га | 0,73 |  | 7,63 |  |
| 3.3.7 | Прочие территории общего пользования | га | 11,39 | - | - | - |

\* - естественный ландшафт;

\*\* -участок городской больницы;

\*\*\* - участок спортивной базы в парковой зоне.

# 3. Благоустройство территории

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории жилого района, создание системы зеленых насаждений различного назначения – сохранение и благоустройство зон естественного ландшафта, озеленение общего пользования, озеленение ограниченного пользования на участках учреждений здравоохранения и образования, санитарно-защитное озеленение, специальное (шумозащитное) озеленение.

Основные задачи проекта:

- благоустройство пешеходных аллей и бульваров вдоль улиц, в первую очередь магистральных (шумозащитное озеленение);

- благоустройство пойменной территории реки Белая с целью создания единой парковой зоны, включающей в себя зону естественного ландшафта – пойма реки и прилегающая территория, а также зону размещения объектов спорта и досуга районного значения, с разбивкой регулярных аллей, цветников и зон отдыха, расположенную на входе в парк;

- организация скверов для прогулок и отдыха (озеленение общего пользования) на дворовых территориях в каждом жилом микрорайоне, минимальный необходимый размер площади озеленения территории с количеством населения 11 459 человек – 6,9 га (норма – 6 м2/человека (таблица 2.4. Нормативов градостроительного проектирования городского округа город Салават Республики Башкортостан);

- озеленение и благоустройство участков детских садов, общеобразовательной школы, больницы (озеленение ограниченного пользования);

- благоустройство дворовых территорий - организация благоустроенных и озелененных площадок для игр детей и занятий спортом, досуга взрослых, отделение хозяйственных и спортивных площадок от участков детских садов и проезжих частей плотным шумозащитным озеленением, строительство стадиона на участке общеобразовательной школы, спортивных площадок в парке и дворовых пространствах.

# 4. Развитие системы транспортного обслуживания

Показатели улично-дорожной сети

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Название улицы | Категория улицы | | Протяженность улицы, м  (в границах проектирования) | | Ширина в кр.л./  Ширина пр.ч.  м | Тип покрытия | | Освещение/ширина тротуара/дренаж |
|  | сущ | проект | сущ | проект | сущ | сущ | проект | сущ |
| проект | проект |
| ул. Калинина | МР/МР | | 410/670 | | 50/14  50/14 | А/А | | +/3,0/+  +/3,0/+ |
| ул. Лесопарковая | МР/МР | | 470/510 | | -/5,5  40/14 | Щ/А | | -/-/-  +/3,0/+ |
| ул. Бекетова мкр.№4 | ЖУ/ЖУ | | 530/530 | | 40/8  40/8 | А/А | | -/3,0/+  +/3,0/+ |
| ул. Бекетова мкр.№ 2 | -/ЖУ | | -/540 | | -/-  30/8 | Гр/А | | -/-/-  +/1,5-3,0/+ |
| бул.С.Юлаева | ЖУ/ЖУ | | 530/870 | | 40/10  40/10 | А/А | | +/1,5/-  +/3,0/+ |
| ул. Желанная | ЖУ/ЖУ | | 350/550 | | -/3,5  30/8 | Гр/А | | -/-/-  +/1,5/+ |
| ул. Губкина | МО/МО | | 870/870 | | 60/12  60/12 | А/А | | +/1,5/+  +/1,5-3,0/+ |
| ул. Ленинградская | МР/МР | | 545/545 | | 40/8  40/8 | А/А | | +/1,5/-  +/1,5-30,/+ |

Примечание: МО – магистральная улица общегородского значения, МР – магистральная улица районного значения; ЖУ – жилая улица; А – асфальтобетонное покрытие, Щ – щебеночное, Гр – грунтовое покрытие.

Расчет мест для постоянного и временного хранения автомобилей

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по эксп. | наименование | кол-во | Расч. ед. | Число машино-мест на расч. ед. | Количество м/м | | расчетный показатель |
| расчет. | проект. |
| 14 | детский сад | 2 | - | По заданию на проектирование, но не менее 5 | 5 | 10 | на 190 мест |
| 15 | общеобразовательная школа+ центр дополнительного образования | 1 | - | По заданию на проектирование, но не менее 10 | 10 | 18 | на 1200 учащихся |
| 16А | магазин | 1 | 10 | 100 м2 торговой площади | 5 | 5 | 50 м2 торг.пл. |
| 16Б | магазин | 1 | 10 | -"- | 25 | 29 | 250 м2 торг.пл. |
| 16В | магазин | 1 | 10 | -"- | 15 | 15 | 150 м2 торг.пл. |
| 17 | аптечный пункт | 1 | 35 | 100 работающих | 1 | 1 | 1 раб.место |
| 18 | развлекательный центр семейного отдыха | 1 | 15 | 100 мест или единовременных посетителей | 15 | 15 | 100 единовременных пос. |
| 19 | спортивно-оздоровительный комплекс | 1 | 10 | 100 мест | 3 | 5 | 30 единовременных пос. |
| 20 | отделение связи | 1 | 35 | 100 работающих | 1 | 1 | 3 оперц. места |
| 21 | Лыжная база, прокат спортинвентаря | 1 | 35 | 100 работающих | 1 | 5 | 3 раб.места |
| 22 | комплекс бытового обслуживания | 1 | 2 | 30 м2 общей площади | 7 | 7 | 15 раб.мест |
| 22А | центр бытового обслуживания | 1 | 2 | 30 м2 общей площади | 7 | 7 | 8 раб.мест |
|  | **Проектируемые дома** |  |  |  |  |  |  |
| 27 | жилые дома с встроенными гаражами | 11 |  | 1м/м на 1 квартиру | 8 | встроенные гаражи |  |
| 28 | жилой дом | 1 |  | -"- | 45 | 45 |  |
| 29 | жилой дом | 1 |  | -"- | 93 | 47-открытых,  46-закрыт. |  |
| 30 | жилой дом | 3 |  | -"- | 72 | 31-открытых,  41-закрыт. |  |
| 31 | жилой дом | 1 |  | -"- | 75 | 38-открытых,  37-закрыт. |  |
| 32 | жилой дом | 1 |  | -"- | 45 | 10-открытых,  35-закрыт. |  |
| 33 | жилой дом | 2 |  | -"- | 80 | 32-открытых,  48-закрыт. |  |
| 34 | жилой дом | 1 |  | -"- | 105 | 27-открытых,  78-закрыт. |  |
| 35 | жилой дом | 1 |  | -"- | 75 | 15-открытых,  50-закрыт. |  |
| 36 | жилой дом | 1 |  | -"- | 122 | 35-открытых,  87-закрыт. |  |
| 37 | жилой дом | 1 |  | -"- | 70 | 38-открытых,  32-закрыт. |  |
| 38 | жилой дом | 1 |  | -"- | 75 | 42-открытых,  33-закрыт. |  |
| 39 | жилой дом | 1 |  | -"- | 99 | 52-открытых,  47-закрыт. |  |
| 40 | жилой дом | 1 |  | -"- | 50 | 28-открытых,  22-закрыт. |  |
| 41 | жилой дом | 1 |  | -"- | 93 | 41-открытых,  52-закрыт. |  |
| 42 | жилой дом | 1 |  | -"- | 75 | 35-открытых,  40-закрыт. |  |
| 43 | жилой дом | 1 |  | -"- | 93 | 18-открытых,  65-закрыт. |  |
| 44 | жилой дом | 1 |  | -"- | 93 | 46-открытых,  47-закрыт. |  |
| 45 | жилой дом | 1 |  | -"- | 110 | 65-открытых,  45-закрыт. |  |

Примечание: места для постоянного хранения автомобилей в закрытых парковках предусмотрены в проектируемых автоматизированных паркингах, излишек парковочных мест предусмотрен для удовлетворения потребностей жителей существующих жилых домов, места для постоянного хранения автомобилей на открытых парковках предусмотрены в пределах земельных участков, планируемых к размещению объектов, кроме того проектом предусмотрено строительство муниципальных открытых парковок по бул. С. Юлаева, по ул. Бекетова (в мкр.№2) и ул. Ленинградской.

# 5. Развитие системы инженерно-технического обеспечения.

**Водоснабжение**

Проектом предусмотрено полное инженерное обеспечение всей проектируемой застройки с организацией горячего водоснабжения и установкой ванн во всех квартирах жилых домов. Проектируемая схема предполагает создание объединенной системы хозяйственно-питьевого и противопожарного централизованного водоснабжения с возможностью выполнения водопроводных вводов во все жилые и общественные здания, с устройством сети пожарных гидрантов.

Водоснабжение вновь проектируемых жилых и общественных зданий запроектировано от существующих и строящихся водоводов, а также предусмотрено подключение новых объектов к ранее запроектированным сетям водоснабжения строящихся жилых домов в микрорайонах 2 и 4 Восточного жилого района и строительство недостающих линий водопровода. Диаметры и трассировки сетей уточняются при дальнейшем проектировании.

Предусмотрена закольцовка водопроводной сети в МР-4 Восточного жилого района, а также строительство ранее запроектированного внутриквартального водовода Д=160 мм в МР-2 Восточного жилого района.

Новые сети водопровода запроектированы из полиэтиленовых труб ПЭ100 по ГОСТ 18599-2001 диаметрами от 110 до 300 мм; диаметры уточняются при дальнейшем проектировании.

Пожаротушение предусмотрено от гидрантов на магистральных водоводах – существующих и проектируемых. Прокладка трубопроводов предусмотрена вдоль проездов улиц, что обеспечивает возможность беспрепятственного подъезда к гидрантам пожарной техники.

**Водоотведение**

Основными направлениями перспективного развития системы водоотведения микрорайона являются:

100% охват жилого фонда и общественных зданий проектируемого участка централизованной канализацией;

обеспечение стабильной и безаварийной работы системы водоотведения с созданием оптимального резерва пропускной способности коммуникаций.

Проектируемая схема водоотведения.

Проектом предусмотрено обеспечение централизованной канализацией всей проектируемой застройки. Система канализации принята полная раздельная, с отведением всех хозбытовых и производственных сточных вод в канализационную сеть города.

Водоотведение от вновь проектируемых жилых и общественных зданий запроектировано в существующие и строящиеся сети канализации, а также предусмотрено подключение новых объектов к ранее запроектированным сетям водоотведения строящихся жилых домов в микрорайонах 2 и 4 Восточного жилого района и строительство недостающих коллекторов. Диаметры и трассировки сетей уточняются при дальнейшем проектировании. Отведение стоков решено, в основном, в самотечном режиме; для канализования лыжной базы и развлекательного центра, расположенных в низкой точке местности в пойме старицы р. Белая, предусмотрено устройство перекачивающей насосной станции (КНС) - комплектной, заводского изготовления, оборудованной погружными насосными агрегатами, работающими в автоматическом режиме. Подключение напорной линии от КНС к проектируемому самотечному коллектору по ул. Лесопарковой осуществляется через колодец – гаситель напора. Необходимость устройства КНС уточняется при детальном проектировании.

Настоящим проектом также предусматривается завершение строительства самотечного коллектора Д=600 мм по ул. Бекетова - Ленинградской, подводящего стоки от жилой застройки к КНС 9, самой КНС 9 и напорных трубопроводов от КНС.

Самотечные коллекторы запроектированы подземной прокладки из пластиковых труб Д=150- 200 мм. Колодцы и камеры на сети из сборных железобетонных элементов.

Все параметры проектируемой системы канализации обязательно уточняются на последующих стадиях проектирования.

**Теплоснабжение**

Система теплоснабжения зданий сохраняется по принятой в городе Салават схеме – 2-трубная открытая схема подключения местных систем отопления, зависимая (через элеваторы или ИТП, встроенные в здания). График регулирования в распределительных водяных тепловых сетях 150/70 °С, внутренних – 95/70°С. Приготовление горячей воды на нужды ГВС производится в теплообменниках (бойлерах) ИТП зданий.

Трассировка внутриквартальных сетей выполняется по внутренним дворам и газонам на расстоянии не ближе 5 метров от фундаментов зданий. Присоединение к тепловым сетям выполняется как в существующих тепловых камерах, так и в проектируемых.

Микрорайон № 1.

Строительство подводящей тепловой сети к двум 5-этажным жилым домам и детскому саду на 190 мест. Подключение выполнить от распределительной теплотрассы 2Т по ул. Губкина с устройством новой тепловой камеры. Протяженность сети 320 м.

Микрорайон № 2.

Строительство подводящей тепловой сети к вновь проектируемым трем 5-этажным и трем 3-этажным жилым домам. Подключение выполнить от распределительной теплотрассы 2Т диаметром 325 ПЭ по ул. Бекетова в существующей тепловой камере у ж/дома № 95. Протяженность сети 840 м, в том числе перекладка 140 метров ранее запроектированной теплотрассы к ж/домам № №5, 20 (строительные номера).

Подводящие тепловые сети к ранее запроектированным ж/домам № № 3, 4, 5, 12, 20 (строительные номера) выполнить согласно проектам на указанные дома, кроме участка перекладки.

Теплоснабжение 2-х зданий бытового обслуживания (поз. 22 по бул. Юлаева и поз. 17, 16б по ул. Желанной) предусматривается от встроенных индивидуальных источников тепла, работающих на газе.

Микрорайон №4.

Строительство тепловой сети к вновь проектируемому одному 5-этажному дому. Подключение выполнить от дворовой теплотрассы 2Т между существующими ж/домами № №85 и 87 с устройством новой тепловой камеры у ж/дома №87. Протяженность сети 145 м.

Строительство подводящей тепловой сети к вновь проектируемой школе на 1200 учащихся. Подключение выполнить от распределительной теплотрассы 2Т по ул Калинина в существующей тепловой камере у ж/дома №106а. Протяженность сети 345 м.

Строительство подводящей тепловой сети к детскому саду на 190 мест. Подключение выполнить к строящейся тепловой сети к строящемуся ж/дому №16 (стр) с устройством тепловой камеры. Протяженность сети 10 м.

Теплоснабжение 11-ти 3-этажных блокированных жилых домов по ул. Лесопарковой предусматривается от встроенных индивидуальных источников тепла, работающих на газе.

Теплоснабжение проектируемых общественных зданий поз. 18, 19, 20, 21, расположенных по бул. Юлаева: поз. 16а, 17 по ул. Лесопарковой предусматривается от встроенных индивидуальных источников тепла, работающих на газе.

Детальная разработка запроектированных тепловых сетей, их трассировка, гидравлический расчет диаметров труб теплосети на каждый объект определяются в процессе детального проектирования (рабочие проекты) с уточнением тепловых нагрузок по потребителям.

**Газоснабжение**

Теплоснабжение проектируемых жилых зданий блокированной застройки – коттеджей – предусмотрено от автономных источников тепла, расположенных в самих зданиях в каждой квартире. Каждая квартира оборудуется газовым котлом с контуром ГВС (или по желанию хозяина котлом + водогрейной колонкой), плитой для пищеприготовления и бытовым газовым счетчиком.

В домах многоквартирной застройки предусматривается установка 4-горелочной газовой плиты для пищеприготовления и бытового газового счетчика.

При детальном проектировании и строительстве жилых домов тепловые нагрузки могут быть отличными от представленной и должны уточняться теплотехническим расчетом для каждого здания индивидуально.

Теплоснабжение небольших отдельностоящих проектируемых общественных зданий обслуживания населения предусматривается от локальных встроенных источников тепла, работающих на газовом топливе низкого давления. Расчетная потребность в тепле и газе вошла в 5 процентов от потребности в тепле на жилую застройку. Действительная тепловая нагрузка должна уточняться теплотехническим расчетом при проектировании здания на каждое здание. Здание оборудуется встроенной котельной с отопительными котлами и коммерческим узлом учета газа.

Для покрытия дефицита нагрузок по газу низкого давления проектом предусматривается новый ПГБ производительностью 1000 н. куб. м. в час. Производительность устанавливаемого ПГБ принята с учетом перспективного подключения существующих частных жилых домов в МР-2. Место установки проектируемого ПГБ определено на границе микрорайонов МР-2 и МР-4, на перекрестке улицы Бекетова и бульвара Юлаева.

**Электроснабжение**

Электроснабжение проектируемой застройки микрорайонов №2 и №4 осуществляется от существующей РТП-9; 10/0,4кВ. Для выполнения ТУ необходимо провести следующие виды работ:

выполнить установку вводной ячейки на II -ой секции сборных шин РУ-10 кВ РТП-9 типа КСО-207 (либо аналог) и скомплектовать вакуумным выключателем, блоком управления, устройством микропроцессорной защиты, трансформатором типа ОЛСП, трансформаторами тока 500/5 класса точности 0,5/10Р, приборами технического учёта активной и реактивной электрической энергии класса точности 1,0 и выше, трансформаторами тока нулевой последовательности, ограничителями перенапряжения;

установить на I-ой и II-ой секции сборных шин РУ-10 кВ РТП-9 типа КСО-207 (либо аналог) линейных ячеек с вакуумным выключателем, блоком управления, устройством микропроцессорной защиты, трансформаторами тока 300/5 класса точности 0,5/10Р, приборами технического учёта активной и реактивной электрической энергии класса точности 1,0 и выше, трансформатором тока нулевой последовательности, ограничителями перенапряжения;

для бесперебойного питания в связи с увеличением нагрузки выполнить монтаж дополнительной КЛ-10 кВ сечением не менее 120 мм2 от яч. № 15 ПС 110/10 кВ «Парковая» до РУ-10 кВ РТП-9.(длину и сечение выяснить при рабочем проектировании);

выполнить монтаж двух КЛ-10 кВ сечением не менее 120 мм2 от ПС 110/10 кВ «Парковая» до вновь устанавливаемых вводных ячеек II-ой секции сборных шин РУ-10 кВ РТП-9;

для электроснабжения ТП-4«Ж», ТП-4«З», ТП-4«И», ТП-4«Р», ТП-2«М» в земле проложить КЛ-10 кВ от вновь установленной ячейки на II-ой секции сборных шин РУ-10 кВ РТП-9 до РУ-10 кВ, ТП-4«Ж», от ТП-4«Ж» до ТП-4«З», от ТП-4«3» до ТП-4«И», от ТП-4«И» до ТП-4«Р», от ТП-4«Р» до ТП-2«М». Сечение кабеля выбрать не менее 185 мм2;

для резервного электроснабжения ТП-4«Ж», ТП-4«З», ТП-4«И», ТП-4«Р», ТП-2«М» в земле проложить КЛ-10 кВ от вновь устанавливаемой ячейки I-ой секции сборных шин РУ-10 кВ РТП-9 до РУ-10 кВ ТП-2«М». Сечение кабеля выбрать не менее 185 мм2;

закольцевать проектируемую систему электроснабжения МР-2, МР-4 с существующей для чего в земле проложить КЛ-10 кВ между ТП-4«Ж» и ТП-4«Н», ТП-4«И» и ТП-4«П», ТП-2«М» и ТП-2«Л». Сечение вновь прокладываемых кабелей 10 кВ выбрать не менее 150 мм2;

в электрощитовых строящихся объектах предусмотреть установку вводно-распределительных устройств с приборами коммерческого учета электрической энергии класса точности 1,0 и выше со встроенным GSM модемом, с трансформаторами тока класса точности 0,5 и с приборами защиты от токов К.З., перегруза, перенапряжений и устройством защитного отключения. На вводе в ВРУ-0,4 кВ установить устройство, обеспечивающее контроль величины максимальной мощности.

**Водосточная сеть**

Схема водостоков для планируемой застройки разработана с учетом особенностей рельефа, принятого планировочного решения, существующей сети ливневой канализации и дает принципиальное решение поверхностного отвода с планируемой и прилегающих территорий. Сток поверхностных вод с территории планируемой застройки осуществляется путем строительства системы дождевой канализации закрытого типа и открытого типа с возможностью отведения стока на существующие дождеприемники.

Подключение открытых водоотводных лотков к коллекторам дождевой канализации предусматривается через специальные сооружения с песколовками и решетками.

Поверхностные воды с территорий автостоянок и производственно-коммунальных объектов, входящих в состав поселковых бассейнов водосбора, перед сбросом в коллекторы дождевой канализации должны быть очищены на локальных очистных сооружениях до требуемых ПДК.

В настоящем проекте учтены ранее запроектированные и строящиеся участки водосточной сети, в частности, коллектор по ул. Калинина-Лесопарковая, а также сети запроектированные в составе проектной документации, разработанной ПК «Проектировщик» для строительства отдельных жилых домов.

Отдельно следует сказать о системе поверхностного стока микрорайона № 4. В настоящее время в микрорайоне действуют принимающие стоки с территории микрорайона: самотечный коллектор по ул. Бекетова (восточная часть мкр 4) и самотечный коллектор, проложенный параллельно бульвару Юлаева (южная часть мкр 4). К коллекторам подключены участки внутриквартальных сетей. Тем не менее, со слов заказчика, существующая сеть работает недостаточно эффективно, в связи с чем в 2013 г. ООО «Инжиниринговая компания «Е-КАД» была разработана проектная документация «Проект ливневой канализации в МР-4 Восточного жилого района г. Салават». Проектом предусматривалось строительство на территории микрорайона ливневой насосной станции и напорной сети по ул. Бекетова с подключением в существующий коллектор по бульвару Юлаева.

Анализ ситуации показал, что устройство насосной станции и напорной сети нецелесообразно: рельеф местности, проектируемая вертикальная планировка и существующие сети (при условии строительства дополнительных участков, как запроектированных ранее, так и предусмотренных в настоящей работе) позволяют отвести поверхностный сток с территории микрорайона самотеком. Эффективность работы системы водостоков микрорайона № 4 во многом зависит от ее состояния – на съемке отмечено, что часть колодцев системы ливневой канализации залита, что говорит о неудовлетворительном содержании сети. Кроме того, на топооснове есть ряд фрагментов сети водостоков, не имеющих подключения в общую сеть. Таким образом, существующую сеть внутриквартальной дождевой сети (в частности, на территории домов 85, 87 по ул. Бекетова) и магистральные коллекторы необходимо обследовать на предмет определения пропускной способности и фактического состояния. По результатам обследования проводится работа по восстановлению пропускной способности сети, прочистке труб, дождеприемников и колодцев. При необходимости выполняется восстановление подключения внутриквартальных сетей к магистральным коллекторам.

**Санитарная очистка территории**

В контейнерах для ТБО планируется осуществлять сбор:

- смет с территории организаций, содержащих опасные компоненты в количестве, соответствующем 4-му классу опасности в количестве 1700 т/год;

- бытовые отходы несортированные (исключая крупногабаритный) в количестве 2177т/год.

Итого, в контейнерах планируется собирать 1700 + 2177 = 3877 т/год.

Стандартный мусорный контейнер имеет V=0,75 м3, при средней плотности ТБО 0,2 т/м3, вместимость контейнера составит 0,15 т.

Количество мусорных контейнеров должно обеспечивать 3-дневный сбор образовавшихся ТБО. В день будет образовываться 3877/365=10,6 т отходов, за 3 дня – 10,6 х 3 = 31,8 т.

Таким образом, количество контейнеров составит 31,8 т/0,15 т = 212 шт.

Проектом предусмотрено размещение контейнеров в среднем по пять штук на площадке, таким образом, следовательно на проектируемой территории, планируется размещение 35-45 площадок для сбора ТБО, включая существующие.

# 6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

# (в границах проектирования)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Показатели | Единица измерения | Существующее положение -исходный год 2015 г. | Проектное решение - расчетный срок 2020 г. |
| **1.** | **Территория** | | | |
| 1.1. | Площадь проектируемой территории - всего,  в том числе территории: | га | 80,48 | 80,48 |
|  | - жилых зон (микрорайоны в границах проектируемых красных линий), из них: | га/% | 51,99/64,6 | 51,99/64,6 |
|  | * многоэтажная застройка | –//– | 1,92/2,4 | 1,92/2,4 |
|  | * застройка средней этажности | –//– | 40,47/50,2 | 40,47/50,2 |
|  | * малоэтажная застройка, в том числе: * индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками * малоэтажные многоквартирные жилые дома ( до 3-х этажей) | –//– | 9,6/11,9  6,6/8,2  3,0/3,7 | 9,6/11,9  3,6/4,5  6,0/7,4 |
|  | * свободные территории |  |  |  |
|  | - зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения общегородского и районного значения | –//– | 5,26/6,5 | 5,96/7,0 |
|  | - рекреационных зон | –//– | -/- | 4,72/5,8 |
|  | - производственных зон и коммунально-складских | –//– | 1,3/1,6 | 1,3/1,6 |
|  | - санитарно-защитного озеленения | –//– | -/- | 1,3/1,6 |
|  | - зон инженерно-транспортной инфраструктуры (в границах красных линий) | -//- | 14,6/18,1 | 14,6/18,1 |
|  | - зон естественного ландшафта | –//– | 7,3/9,0 | 1,83/2,3 |
| 1.2. | Из общей проектируемой территории: |  |  |  |
|  | - территории общего пользования, всего:  в том числе:  -зеленые насаждения общего пользования  -специальное озеленение вдоль дорог, СЗЗ озеленение  -улицы, дороги, проезды, площади, парковки  -водные объекты  -тротуары, площадки  -кладбище  -естественный ландшафт  -прочие | –//– | 23,23/28,8  -/-  0,73/0,9  2,98/3,7  1,83/2,3  0,42/0,5  0,15/0,18  5,47/6,8  11,65/14,42 | 23,23/28,8  4,72/5,8  7,63/9,5  5,15/6,4  1,83/2,3  2,43/3,0  0,15/0,18  -/-  1,32/1,62 |
| 1.3. | Коэффициент застройки | тыс.м2/га | 3,0 | 3,4 |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки | %/ | 8,1 | 11,3 |
| **2.** | **Население** | | | |
| 2.1. | Численность населения | тыс. чел. | 10,139 | 11,459 |
| 2.2. | Плотность населения | чел./га | 195 | 220 |
| **3.** | **Жилищный фонд** | | | |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | тыс. м² | 241,73 | 275,88 |
| 3.2. | Средняя этажность застройки | этаж | 5 | 5 |
| 3.3. | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс. м² общ.пл. | 241,58 | - |
| 3.4. | Убыль жилищного фонда – всего,  в том числе:   * государственной и муниципальной собственности * частной собственности | тыс. м² общ.пл. | 0,15  -  0,15 | - |
| 3.5 | Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:   * по техническому состоянию * по реконструкции * для организации ССЗ | тыс. м² общ.пл. | 0,15  -  0,15  - | - |
| 3.6 | Новое жилищное строительство – всего,  в том числе:   * индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками * малоэтажные многоквартирные жилые дома ( до 3-х этажей) * жилые дома средней этажности * многоэтажные жилые дома | тыс. м² общ.пл. | -  -  -  -  - | 34,0  -  3,66  30,34  - |
| **4.** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** | | | |
| 4.1. | Детские дошкольные учреждения,  всего/1000 чел.(с учетом населения мкр.№3) | мест | 440/26 | 820/46 |
| 4.2. | Общеобразовательные школы, всего/1000 чел. (с учетом школы на 1200 мест и населения в мкр.№3) | мест | 1200/72 | 2400/134 |
| 4.3. | Больницы, всего/1000 чел. (за счет существующих учреждений – городской больницы № 2 г.Салават) | коек | нет данных | нет данных |
| 4.4. | Поликлиники, всего/1000 чел. (за счет существующих учреждений – городской больницы № 2 г.Салават) | пос./смена | нет данных | нет данных |
| 4.5. | Предприятия питания, всего/1000 чел. | мест | 230/23 | 450/40 |
| 4.6. | Предприятия бытового обслуживания, всего/1000 чел. | раб. мест | 8/0,8 | 31/2,7 |
| 4.7. | Учреждения культуры и искусства (клубы, досуговые центры), всего/1000 чел. | м² общ.пл | - | 600/50 |
| 4.8. | Физкультурно-спортивные сооружения,  всего/1000 чел. | м² общ.пл. | - | 350/30 |
| 4.9 | Предприятия торговли | м² торг.пл. | 850/84 | 1400/122 |
|  |  |  |  |  |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** | | | |
| 5.1. | Протяженность улично-дорожной сети, всего,  в том числе: | км | 2,95 | 4,78 |
|  | - магистральные дороги | км | - | - |
|  | - магистральные улицы,  из них:   * общегородского значения непрерывного движения * общегородского значения регулируемого движения * районного значения | км | 1,85  -  0,55  1,3 | 2,55  -  0,55  2,0 |
|  | - жилые улицы | км | 1,1 | 2,23 |
| 5.2. | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, всего,  в том числе:   * трамвай * троллейбус * автобус, маршрутное такси | км | 1,58  -  -  1,58 | 2,81  -  -  2,81 |
| 5.3. | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей ,  в том числе:   * открытые, в т.ч * временного хранения * закрытые многоуровневые | машино/мест | 1373  977  -  396 | 2970  1574  118  1396 |
| **6.** | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** | | | |
| 6.1. | Водопотребление, всего | м3/сут | нет данных | 178,2 |
| 6.2. | Водоотведение, всего | м3/сут | нет данных | 157,95 |
| 6.3. | Электропотребление – присоединяемая нагрузка | кВт | нет данных | 3489 |
| 6.4. | Расход газа на проектируемую застройку:  -низкого давления для пищеприготовления  -высокого давления для отопления | н.м3/час | нет данных | 393,8  1257,9 |
| 6.5. | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение для проектируемой застройки | Гкал/час | нет данных | 12,5495 |
| 6.6. | Количество твердых бытовых отходов | т/год | нет данных | 3877 |
| **7.** | **Охрана природы и рациональное природопользование** | | | |
| 7.1. | Озеленение санитарно-защитных зон | га | - | 1,3 |
| 7.2. | Специальное (шумозащитное) озеленение | га | 0,73 | 6,33 |

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов