Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории микрорайона «Усадьба»

1. Характеристики планируемого развития территории

## Общая характеристика территории

Проектируемая территория под размещение объектов капитального строительства расположена в нагорной, восточной части города Тобольска, в зоне усадебной застройки.

Микрорайон «Усадьба» пространственно ограничен с севера магистралью районного значения, с востока – промышленно-коммунальной зоной, с запада – магистралью районного значения.

На данной территории в западной части расположена 1-2-х этажная застройка коттеджного типа с необходимыми инженерными коммуникациями. Проектируемый участок свободен от построек, прилегает к застроенной территории, покрыт древесно-кустарниковой растительностью, которая, согласно генеральному плану, подлежит вырубке под застройку.

Площадь проектируемого участка составляет 174,82 га.

Численность населения составит ориентировочно 1605 человек.

Плотность населения в проектируемых границах планировочного района составляет 9,2 чел./га.

## Цель разработки проекта планировки и проекта межевания

Проект планировки разработан в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, дорог, земель общего пользования, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

## Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Тобольске, дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

* среднеэтажной жилой застройки;
* малоэтажной жилой застройки;
* индивидуальной жилой застройки;
* общественно-делового назначения;
* коммунально-складского назначения;
* природного и восстанавливаемого ландшафта;
* автомобильного транспорта.

Правила землепользования и застройки городского округа г. Тобольска регламентируют использование территории микрорайона «Усадьба» в четком соответствии Генеральному плану, разбивая территорию микрорайона на 2 зоны: О.Д.- общественно-деловой застройки и Ж1 - зону застройки индивидуальными жилыми домами.

## Параметры планируемого развития территории

### Зона размещения объектов жилого назначения

#### В зоне индивидуальной жилой застройки размещены:

* индивидуальный жилой дом усадебного типа, 2 эт. (535 домов).

Общая площадь жилищного строительства составляет 79,90 Га. С учетом сохраняемого и нового жилищного строительства общая площадь проектного жилищного фонда составит 85,92 тыс. кв. м. Плотность жилой застройки не превышает 2 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой зоны.

### Зона размещения объектов общественно-делового назначения

#### Зона размещения объектов административно-делового назначения

В зоне административно-делового назначения размещены:

* магазины, совмещенные с офисными помещениями (5).

#### Зона размещения объектов коммунально-складского назначения

В зоне коммунально-складского назначения размещены:

* гаражи для хранения индивидуальных автомобилей.

#### Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения

В зоне учебно-образовательного назначения размещены:

* дошкольные образовательные учреждения мощностью 160 мест;
* общеобразовательные учреждения мощностью 240 мест.

#### Зона размещения объектов здравоохранения

В зоне здравоохранения размещены:

- первоочередное освоение - поликлиника на 30 посещений в смену.

#### Зона городских парков и скверов

В зоне городских парков и скверов размещены:

* сквер со спортивными площадками (с южной части микрорайона «Усадьба);
* прогулочная аллея (в северо-восточной части микрорайона «Усадьба»).

## Параметры развития системы транспортного обслуживания

В целях развития транспортной инфраструктуры микрорайона «Усадьба» предлагается реконструкция существующих и строительство новых улиц и дорог. Основные параметры магистральных улиц и дорог представлены ниже.

Основные параметры проектируемых магистральных улиц и дорог

| Наименование улиц | Ширина, м | | Количество полос движения, шт | Ширина, м | | Примечание |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| в красных линиях | проезжей части | разделительной полосы | пешеходной части тротуара |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения | 30 | 14 | 4 | - | 3,0 |  |
| Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные | 20 | 8 | 2 | - | 2,25 |  |
| Улицы и проезды местного значения | 15-20 | 6 | 2 | - | 1,5 |  |

Остальная улично-дорожная сеть сформирована внутриквартальными проездами с шириной проезжей части – 7,0 м и шириной тротуаров – 2,--3,0 м.

Дорожные одежды улиц и дорог предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети микрорайона «Усадьба» представлены ниже.

Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Ед. изм. | Кол-во |
| Протяженность улично-дорожной сети, всего,  в том числе:  - магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные  - улицы и проезды местного значения | км  км  км | 25,26  7,47  17,79 |

Согласно проектируемой планировочной структуре района предлагается развитие сети общественного транспорта. Маршруты организуются по магистральным улицам и дорогам. Протяженность линий общественного транспорта на расчетный срок составляет 4,65 км.

В местах пересечения пешеходных и транспортных потоков в одном уровне для регулирования дорожного движения предусматриваются светофоры.

Обеспечение населения местами для постоянного хранения индивидуального автотранспорта производится на земельных участках, находящихся при индивидуальных жилых домах усадебного типа.

Потребность в местах временного хранения индивидуального автотранспорта удовлетворяется за счет открытых стоянок у общественных зданий и сооружений, жилых домов. Местоположение и вместимость данных сооружений определяются после уточнения параметров зданий и сооружений при подготовке проектной документации.

На территории планировочного района во дворах и в общественных местах необходимо предусмотреть места для хранения автотранспорта инвалидов в количестве 1-5% от общего числа стояночных мест, с необходимыми дорожными знаками и разметкой. На автомобильных стоянках при специализированных зданиях и сооружениях для инвалидов следует выделять для личных автомашин инвалидов не менее 10% мест, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных и восстановлении опорно-двигательных функций, - не менее 20% мест с необходимыми дорожными знаками и разметкой.

При подготовке проектной документации в обязательном порядке предусмотреть выполнение мероприятий по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», в том числе устройство:

* пандусов-сходов для инвалидов (с уклоном не более 5 %) – в местах надземных пешеходных переходов, а также уклонов на подходах к ним (не более 4%) или лифтовых подъемников;
* пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;
* пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;
* пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха – на лестничных сходах;
* звуковых устройств на светофорных объектах для слабовидящих;
* дорожных знаков и указателей, предупреждающих о движении инвалидов.

## Параметры развития системы инженерного обеспечения

### Водоснабжение

Согласно градостроительному заданию и письму ТФ ОАО «Тепло-Тюмени» проектом предусматривается строительство сетей хозяйственно-питьевого-противопожарного водопровода.

Система - централизованная, объединенная, обеспечивает подачу воды для питьевых, хозяйственно-бытовых и противопожарных целей. Относится к первой категории.

В соответствии с письмом ТФ ОАО «Тепло Тюмени» в плановом отношении проектируемые сети водопровода подключаются к существующему Жуковскому водоводу и закольцовке Жуковский-Соколовский водоводы (смотри лист графической части проекта «Схема размещения инженерных сетей и сооружений»).

Проектом планировки предусмотрено:

- прокладка новых сетей водопровода – 19,43 км;

- восстановление эксплуатационных свойств и пропускной способности существующих трубопроводов для обеспечения надёжности системы водоснабжения с учетом перспективной застройки.

### Водоотведение

Планировочный район обеспечить централизованной системой водоотведения.

Согласно градостроительному заданию и письму ТФ ОАО «Тепло Тюмени» проектом предусматривается строительство хозяйственно-бытовой канализации и ливневой канализации.

В соответствии с письмом ТФ ОАО «Тепло Тюмени» в плановом отношении проектируемые сети канализации подключаются к городским сетям канализации.

Внутриплощадочные сети хозяйственно-бытовой канализации от проектируемых жилых домов до КНС-3 бытовых сточных вод проектируются самотечными. На системе хозбытовой канализации микрорайона предусматриваются три повысительных КНС. После каждой КНС устанавливается колодец гаситель напора и дальше сети проектируются самотечными. КНС устанавливаются для уменьшения глубины заложения канализационных труб. Трубопроводы прокладываются в пределах поперечных профилей улиц и дорог в разделительных полосах.

Внеплощадочные сети хозяйственно-бытовой канализации предусмотрены от КНС-3 бытовых сточных вод до существующего городского коллектора к КНС-8. Точка врезки – существующий колодец коллектора. После КНС-3 устанавливается колодец гаситель напора. Внеплощадочные сети проектируются самотечными.

В проекте принята дождевая канализация закрытого типа. Дождевые воды, стекающие по лоткам уличных проездов, далее поступают через дождеприемники в сеть. По сети, прокладываемой под землей, дождевые воды отводятся в реку Курдюмку на северо-западе микрорайона и лог Жуковский на юго-западе микрорайона. Перед выпуском ливневых стоков устанавливаются локальные очистные сооружения. ЛОС очищают стоки от нефтепродуктов. Ливнеотвод выполняется бетонным, в виде выпуска с оголовком в форме стенки с открылками, так как берег реки и лога не укреплен. В реке Курдюмка и логе Жуковском присутствует вода, необходимая для разбавления ливневых стоков микрорайона. Лог Жуковский является началом реки Слесарка. Реки Курдюмка и Слесарка, протекая по подгорной части города, впадают в реку Иртыш. В реку Курдюмка и лог Жуковский в настоящее время собирается дождевая вода с застраиваемой территории микрорайона Усадьба. Установка ЛОС в местах естественного стока дождевых вод не усугубляет существующую экологическую обстановку города.

Внутриплощадочные сети ливневой канализации состоят из уличных лотков, дождеприемников на проезжей части автомобильных дорог, труб, прокладываемых под землей.

Внеплощадочные сети ливневой канализации предусмотрены от последнего приемного канализационного колодца до очистных сооружений ливневых стоков, от очистных сооружений - до ливнеспуска

Проектом планировки предусмотрено:

- прокладка новых сетей хозбытовой канализации – 14,9 км;

- прокладка новых сетей ливневой канализации – 17,2 км;

- строительство повысительных КНС хозбытовой канализации – 3 шт;

- строительство очистных ливневой канализации с ливнеспусками – 2 шт;

- восстановление эксплуатационных свойств и пропускной способности существующих трубопроводов для обеспечения надёжности системы водоотведения с учетом перспективной застройки.

### Теплоснабжение

Проектные здания микрорайона «Усадьба» обеспечить централизованной системой теплоснабжения.

На территории микрорайона «Усадьба» запроектированы 2 школы (поз. на основном чертеже 2 и 11) и 2 детских сада (поз. 1 и 12). Автономная газовая котельная №1 запроектирована на территории школы (поз.2), а автономная газовая котельная №2 запроектирована на территории школы (поз.11). Тепловые сети от газовой котельной №1 проведены до ИТП школы (поз. 2) и детского сада-ясли (поз. 1). Тепловые сети от газовой котельной №2 проведены до ИТП школы (поз. 11) и детского сада-ясли (поз. 12). К индивидуальным жилым домам с приусадебными участками и общественным зданиям будут подведены сети газоснабжения для отопления, горячего водоснабжения и приготовления пищи.

Новые тепловые сети проложить подземно, бесканально в тепловой изоляции из современных высокотехнологичных материалов.

Общая протяженность тепловых сетей в двухтрубном исчислении микрорайона «Усадьба» составит 300 пм.

Общая тепловая нагрузка составляет 0,723 Гкал/ч Гкал/час.

### Газоснабжение

В планировочном районе необходимо обеспечить развитие централизованной системы газораспределения. Сети газоснабжения подключены к сетям газораспределения высокого давления.

Предусмотрено:

* строительство газопроводов среднего давления –3,2 км;
* строительство газопроводов низкого давления –15 км.

### Электроснабжение

Источником питания для электроснабжения микрорайона принята существующая подстанция «Волгинская» 110/10 кВ. При ее недостаточной мощности требуется реконструкция данной подстанции. От нее (10кВ) запитывается РУ-10 РП-ТП-7.

Источником электроснабжения потребителей микрорайона «Усадьба» являются 19 вновь проектируемых и одна существующая трансформаторные подстанции 10/0,4кВ.

Расчетная электрическая нагрузка микрорайона – 4357,5 кВА.

Расчетная электрическая нагрузка микрорайона с учетом перспективного развития – 5228,9 кВА.

Проектом планировки предусмотрено:

- прокладка новых КЛ-10 кВ – 14,7 км;

- прокладка новых КЛ-0,4 кВ – 5,95 км;

- прокладка новых ВЛИ-0,4 кВ – 23,8 км.

### Связь и информатизация

Проект планировки сетей телефонизации микрорайона «Усадьба выполнен в соответствии с письмом на телефонизацию, № 33.12-27/5451 от 18.08.2011г., выданное межрайонным ЦТЭТ Тобольского РУС ОАО «Ростелеком»;

Общая нагрузка проектируемого микрорайона составляет 606 номеров.

Нагрузка рассчитана, исходя из количества абонентских устройств, принятых в проекте:

- коттеджи (491 шт.) с общим количеством пар – 540.

- общественные здания (12 шт.) – 66 пары.

Для обеспечения проектируемых зданий телефонной связью проектом предусматривается:

* строительство 2-х канальной канализации их полиэтиленовой трубы Ǿ110мм от АТС RASM2 до отделения связи, расположенного в жилом микрорайоне «Усадьба» с установкой смотровых колодцев ККС-3;
* прокладка оптоволоконного кабеля ДПО-06-12М 50/125 на 12 каналов по существующей и вновь построенной телефонной канализации от АТС RASM-2, расположенной по адресу: 10 мкрн., д.34, до проектируемого отделения связи и установка магистрального распределительного шкафа емкостью 1000х2, укомплектованного плинтами Krone;
* прокладка оптоволоконного кабеля ДПО-06-12М 50/125 на 12 каналов по существующей и вновь построенной телефонной канализации от АТС RASM-2, расположенной по адресу: 10 мкрн., д.34, до проектируемых административных зданий и установка магистральных распределительных шкафов емкостью 1000х2, укомплектованного плинтами Krone;
* установка распределительных шкафов емкостью 150х2, укомплектованных плинтами Krone, для распределения абонентской телефонной сети по мкрн. «Усадьба».
* строительство 2-х канальной кабельной канализации из полиэтиленовых труб по территории микрорайона между распределительными шкафами;
* прокладка магистральных распределительных кабелей ТППэП расчетной емкости между распределительными шкафами по территории микрорайона.
* строительство одноотверстной телефонной канализации (ответвление от двухотверстной) на вводе в каждое проектируемое строение и жилые дома с установкой смотровых колодцев ККС-2.

Емкость принята из расчета: 16 оптических волокон - для жилых зданий, 12 оптических волокон – для общественных.

## Озеленение и благоустройство

Выполнить благоустройство и озеленение территории планировочного района после завершения инженерной подготовки и строительства объектов.

Система зеленых насаждений микрорайона «Усадьба» складывается из озелененных территорий общего пользования – 33,16 га.

Проектными решениями принято озеленить и благоустроить 19% территории планировочного района. Необходимо предусмотреть озеленение санитарно-защитных зон на территории планировочного района и посадку деревьев вдоль пешеходных аллей и автомобильных дорог.

## Мероприятия по санитарной очистке территории

Размещение мусорных контейнеров в количестве 44 штуки.

Размещение контейнерных площадок (размер и количество площадок рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров (но не более 5 шт. на одной площадке).

## Охрана окружающей среды

Проектом планировки намечены планировочные мероприятия, способствующие сбалансированному экологическому развитию микрорайона:

- развитие усовершенствованной системы инженерных коммуникаций, в том числе создание дождевой канализации;

-  развитие системы зеленых насаждений общего пользования;

- соблюдение санитарно-защитных зон;

- соблюдение режима водоохранных зон, прибрежных.

Об относительном благополучии в плане загрязнения природной среды микрорайона «Усадьба» свидетельствует регулярный контроль за качеством атмосферного воздуха, который показывает, что в целом выбросы от стационарных и динамических источников загрязнения значительно ниже нормативных предельно допустимых выбросов (ПДВ).

## Гражданская оборона и чрезвычайные ситуации

Согласно исходным данным по ИТМ ГОЧС, представленным Главным управлением МЧС России по Тюменской области, и зонированию по СНиП 2.01.51-90 объект строительства находится:

• в зоне возможных сильных разрушений;

• в зоне возможного химического заражения;

• в зоне возможного опасного радиационного заражения (загрязнения);

• вне зоны светомаскировки.

Согласно исходным данным и требованиям для разработки ИТМ ГО ЧС, выданных Главным Управлением МЧС России по Тюменской области, существует возможность попадания объекта строительства в зону действия поражающих факторов при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного характера:

* на участке Тюмень-Тобольск-Сургут Свердловской ж/д;
* федеральной автомобильной дороге «Тюмень-Тобольск-Х.Мансийск;
* на потенциально опасных объектах:
  1. ООО «Тобольск-нефтехим» (г. Тобольск, промзона) – ХОО, ВПО – 1 степень химической опасности;
  2. ж/д ст. Тобольск МПС (п Менделеево ж/д станция) – ХОО, 1 степень химической опасности;
  3. БОС МУП «Тобольский водоканал» (г. Тобольск, мкр. Иртышский) – ХОО – 3 степень химической опасности.

Техногенная чрезвычайная ситуация – состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной ЧС на объекте нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу, людей, народному хозяйству и окружающей природной среде.

Согласно Федеральному закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» № 116-ФЗ от 21.07.97 г. среди проектируемых сетей опасным производственным объектом является проектируемый газопровод.

На проектируемом оборудовании основным взрывопожароопасным веществом, находящимся в производстве, является природный газ.

В соответствии с анализом природных условий предусматриваются следующие мероприятия по инженерной защите объекта газового хозяйства от опасных природных процессов:

- глубина заложения газопровода из полиэтиленовых труб в целях исключения влияния морозного пучения на сохранность газопровода принята ниже 0,7 от нормативной глубины промерзания грунтов;

- все выходы газопровода на поверхность земли, переходы «полиэтилен-сталь» обсыпаются непучинистым песчаным грунтом.

Организацию оповещения о ЧС персонала, работающего на проектируемых объектах, предполагается организовывать путем применения средств оповещения (телефонная и мобильная телефонная связь).

При возникновении чрезвычайных ситуаций действия персонала согласовываются по общей схеме: персонал, обнаруживший аварию → организация МЧС → руководство эксплуатирующей организации → ремонтная бригада. Документ, регламентирующий действия при возникновении ЧС, разрабатывается организацией, эксплуатирующий объект ЖКХ г. Тобольска согласно п.25 «Положения о системах оповещения» №422/90/376 от 25.07.2006г.