

МКУ «Центр ЖКСУ» городского округа Рефтинский

Заказчик: Администрация
городского округа Рефтинский

**Проект планировки и межевания
территории в квартале улиц
Дружбы-Родниковая-Энтузиастов**

Пояснительная записка

2013

Состав проекта

книга, лист	наименование	количество листов
Текстовые материалы		
ПЗ 1	Пояснительная записка.	26
Графические материалы		
1	Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения.	1
2	План современного использования территории. Опорный план.	1
3	Основной чертеж проекта планировки.	1
4	Разбивочный чертеж красных линий.	1
5	Схема организации улично-дорожной сети.	1
6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.	1
7	Проект межевания территории.	1
8	Условные обозначения. Экспликация.	1

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	4
2. Местоположение и границы проектируемого района	
2.1. Местоположение.....	5
2.2. Границы.....	5
3. Природные условия	
3.1. Климат.....	5
3.2. Геоморфологические условия.....	5
3.3. Геологическое строение и гидрогеологические условия площадки.....	6
3.4. Техногенные нарушения геологической среды, проявление опасных физико-геологических процессов.....	6
3.5. Сейсмрайонирование.....	7
3.6. Инженерно-геологическая оценка территории.....	7
3.7. Инженерно-строительный анализ территории	7
4. Современное состояние	
4.1. Архитектурно-планировочная характеристика современной застройки.....	8
4.2. Современное использование территории и земельный баланс.....	8
4.3. Жилищный фонд.....	9
4.4. Учреждения культурно-бытового обслуживания.....	9
4.5. Транспортная инфраструктура.....	9
4.6. Оценка существующего состояния окружающей среды.....	9
4.7. Анализ планировочных ограничений.....	10
5. Проектные предложения	
5.1. Архитектурно-планировочное решение.....	10
5.2. Жилищное строительство.....	11
5.3. Объекты социального и коммунально-бытового назначения.....	12
5.4. Улично-дорожная сеть и общественный транспорт.....	12
5.5. Инженерная подготовка территории.....	13
5.6. Охрана окружающей среды.....	14
5.7. Проектные использование территории.....	15
6. Основные технико-экономические показатели.....	17
7. Проект межевания территории.....	19

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Проект планировки территории в квартале улиц Дружбы-Родниковая-Энтузиастов (далее «проект планировки») выполнен Муниципальным казённым учреждением «Центр жилищно-коммунальных и социальных услуг» городского округа Рефтинский в 2013 году на основании постановления главы городского округа Рефтинский от 05.02.2013 года №100.

1.2. При проектировании были использованы следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации. Москва 1994 год;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1031-01; СанПиН 2.4.2.1178-02; СанПиН 2.4.1.1249-03;
- СП 11-112-2001;
- Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений» СП 42.13330.2011;
- Генеральный план городского округа Рефтинский;
- «Проект поселковой черты р.п. Рефтинский», утверждённый постановлением главы администрации города Асбеста № 118 от 27.03.95года;

Проектом учтены ранее выполненные на момент разработки проектные материалы по отдельным объектам, а также действующие отводы под строительство.

1.3. В качестве топографических материалов для проектирования использована топографическая съемка М:1000, выполненная ЗАО «Дубль-Гео» в 2006 году с нанесением действующих отводов под все виды строительства.

1.4. Основными задачами проекта являются:

- разработка предложений по функциональному зонированию территории жилого района, определение перспектив развития;
- разработка предложений по развитию улично-дорожной сети;
- определение комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории;
- разработка мероприятий по охране окружающей среды и организации санитарно-защитных и охранных зон.

За исходный год при расчётах жилищно-гражданского строительства принят - 01.01.2013 года.

Расчетный срок проекта – 2020 год. Первая очередь -2015 год.

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ГРАНИЦЫ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА

2.1. Местоположение.

Проектируемый район расположен в южной части поселка Рефтинский, на территории в квартале улиц Дружбы, Родниковая, Энтузиастов.

2.2. Границы.

Границами проектируемого района являются:

- на северо-востоке – район индивидуальной застройки улица Ясная - улица Сосновый Бор;
- на востоке, юго-востоке – лесной массив, территория перспективной среднеэтажной застройки;
- на юго-западе, западе – коридор высоковольтных линий электропередач, сады.

Проектируемый район связан с поселком автодорогой. Территория жилого района в границах проекта – 30 га.

3. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Климат.

Территория застройки отнесена к подрайону 1В, и характеризуется умеренным дефицитом ультрафиолетовой радиации. Зимний период отличается устойчивыми отрицательными температурами с незначительными оттепелями. Неустойчивая температура воздуха с поздними возвратами холодов и ранними заморозками характерна для летнего периода. Безморозный период продолжается 6,5 месяца. Ветровой режим характеризуется преобладанием западного румба, наиболее подверженной загрязнению воздушного бассейна является восточная сторона посёлка по направлению от источников загрязнения. Наиболее часто западные ветры повторяются в осенний и зимний периоды. Безветренная погода составляет примерно 3% времени года. Скорости ветра, в основном, невелики. По метеоусловиям, способствующим концентрации вредных примесей в приземном слое, территория относится к 4 зоне высокого потенциала загрязнения воздуха. Зимой эта территория находится в области малоподвижного антициклона, обуславливающего слабые ветры. В течение года нередки застои воздуха. Зона является весьма неблагоприятной для рассеивания промышленных выбросов и самоочищения атмосферы. Осадки выпадают преимущественно в теплый период года (75%) в виде морозящих дождей или сильных ливней. Устойчивый снежный покров образуется во второй декаде ноября и сохраняется до 3 декады апреля.

3.2. Геоморфологические условия.

Посёлок Рефтинский расположен в южно-таёжной зоне. Здесь широко распространены светлохвойные сосновые леса. Абсолютные отметки поверхности в границах поселковой черты колеблются от 177,6 до 197,3 м.

Средний уклон поверхности имеет значения от 0,004 до 0,010. Минимальные отметки поверхности приурочены к акватории Рефтинского водохранилища, расположенного на востоке посёлка. Площадка проектирования расположена в южной части посёлка Рефтинский. Часть территории покрыта лесным массивом.

3.3. Геологическое строение и гидрогеологические условия площадки.

Посёлок Рефтинский расположен на территории Восточноуральской мегазоны, характеризующейся преобладанием раннепротерозойских образований и широким проявлением гранитного магматизма. Это район развития прочных интрузивных пород основного и ультраосновного состава (габбро, пироксениты, диабазы, дуниты, серпентиниты и т.д.). Породы устойчивы к выветриванию. Зона выветрелых пород элювия представлена щебнем и дресвой с суглинистым заполнителем мощностью 1-2 м. Мощность рыхлого покрова, преимущественно делювиального генезиса, менее 5 м. В пределах сферы воздействия возможных инженерных сооружений породы практически безводны. Глубина залегания трещинных вод более 10 м. Самые низкие уровни подземных вод прослеживаются с января по март. Скважины, пройденные в разное время (с октября 1990 года по май 1991 года) вскрыли уровень грунтовых вод на глубине от 0,3-0,5 м до 5,0-5,8 м. По химическому составу воды гидрокарбонатно-сульфатно-кальциево-натриевые, с минерализацией 0,24 – 0,34 г/дм³, реакцией рН = 6,8 – 7,4.

С началом снеготаяния идет интенсивное питание подземных вод, продолжающееся до конца мая. При нормальной летней водности восполнение ресурсов происходит до конца августа, затем идёт спад, продолжающийся до начала весны следующего года.

Геологические условия территории посёлка Рефтинский составлены по результатам отчетов инженерно-геологических изысканий для отдельных зданий. Скважинами пройдены суглинки делювиальные, элювиальные и аллювиальные. Нормативная сезонная глубина промерзания грунтов – 1,95 м. В геологическом строении территории посёлка участвуют палеозойские скальные породы, продукты их выветривания и нерасчлененные аллювиально-делювиальные отложения. Скальные породы представлены диоритами и габбро-диоритами различной степени выветрелости. Продуктами физико-химического выветривания пород являются элювиальные образования. Они представлены глинистыми, песчаными и дресвяными грунтами. Мощность элювия достигает 10 и более метров. Выше по разрезу – нерасчлененные аллювиально-делювиальные отложения (песчано-глинистые и гравийно-галечниковые грунты). Они имеют неравномерное распространение, а на некоторых участках отсутствуют. Суммарная мощность достигает 8 метров. С поверхности почти повсеместно залегает почвенно-растительный слой.

3.4. Техногенные нарушения геологической среды, проявления опасных физико-геологических процессов.

Территория приурочена к зоне активного воздействия на геологическую среду.

3.5. Сейсморайонирование.

В современный период Урал является регионом эпиплатформенного горообразования. Долгие годы сейсмическая активность Уральского региона недооценивалась, ибо на фоне катастрофических землетрясений, происходящих на Земле, Урал характеризуется относительно спокойной сейсмической обстановкой. Тем не менее, за последние 250 лет здесь было отмечено около 40 ощутимых сейсмических событий с силой сотрясения в эпицентрах до 5-6 и даже до 6-7 баллов по шкале MSK-64. Эпицентры событий приурочены к зонам геодинамического влияния крупных глубинных разломов, проявляющих тектоническую активность в настоящее время. Как правило, к этим же зонам приурочена подавляющая часть месторождений полезных ископаемых, при отработке которых возникают горные удары и природно-техногенные землетрясения силой до 6 баллов.

На основании комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97, утвержденных Российской Академией наук, территория Среднего Урала отнесена к сейсмоактивным регионам, где возможны землетрясения силой более 6 баллов. В 2005 г. ГОУНПП «Уралсейсмоцентр» были составлены карты детального сейсмического районирования Свердловской области. Предполагается, что в западной и юго-западной части поселка Рефтинский возможны сейсмические сотрясения с наибольшей силой 4-5 балла.

3.6. Инженерно-геологическая оценка территории.

В инженерно-геологическом отношении большая часть территории перспективного строительства является пригодной для строительного освоения. Неблагоприятными являются участки территории, прилегающие к водоемам, а также понижения рельефа с уровнем грунтовых вод от 0 до 1 метра.

3.7. Инженерно-строительный анализ территории.

В целом территория р. п. Рефтинский благоприятна для размещения объектов жилищно-гражданского строительства. Современные физико-геологические процессы: сели, оползни, карст, просадочные грунты в границах поселковой черты отсутствуют.

Основанием фундаментов будут служить четвертичные отложения, представленные суглинками и глинами, супесями и песками, а также дресвяными грунтами. Грунты рыхлой зоны обладают изменчивостью по мощности простирацию, замещают друг друга на сравнительно небольшом расстоянии, что предполагает различные виды грунтов в пределах основания каждого здания.

Из неблагоприятных инженерно-геологических факторов на территории поселка следует отметить:

- неоднородность грунтов оснований;
- способность элювиальных грунтов резко снижать свои несущие свойства под воздействием замачивания, промораживания и оттаивания;
- морозное пучение глинистых грунтов;
- набухание грунтов при замачивании.

При проектировании фундаментов и производстве работ по их возведению необходимо учитывать, что элювиальные грунты (суглинки, супеси, пески и дресвяные грунты) при длительном стоянии котлована открытым, при замачивании, промораживании и последующем оттаивании утрачивают природную структуру и снижают несущую способность.

Сильновыветрелые скальные грунты (рухляк) за время пребывания в открытых котлованах также склонны к снижению несущих свойств и разрушению.

4. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

4.1. Архитектурно-планировочная характеристика современной застройки.

Проектируемый жилой район расположен в южной части поселка. Территория проектируемого района в заданных границах составляет 30 га. В настоящее время часть территории занята лесами. Застройка территории – индивидуальная, коттеджная с участками 10-15 соток.

Существующая жилая застройка- 85 участков для индивидуального жилищного строительства, из них: 56 индивидуальных жилых домов введены в эксплуатацию.

Учреждения культурно-бытового обслуживания отсутствуют.

4.2. Современное использование территории и земельный баланс.

Жилые зоны занимают 15,4 га (51,3% от всей территории), в том числе: существующие индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками – 9,1 га.

Леса занимают 14 га (46,7% от всей территории). Современное использование территории в границе проекта планировки приведено в таблице.

Наименование функциональных зон	Площадь, га	% ко всей территории
Территория в границе проекта планировки, в том числе территории:	30,0	100,0
- жилых зон, из них:	9,1	30,3
индивидуальное жилищное строительство	9,1	30,3
- коммунально-складских зон	-	-
- зоны транспортной инфраструктуры	-	-
- зоны рекреационного назначения, из них:	14	46,7
леса, лесопарки	14	46,7
- зоны культурно-бытового обслуживания	-	-
- прочие земли	6,9	23

4.3. Жилищный фонд.

Жилищный фонд на период проектирования составил 8,61 тыс. м² общей площади. В настоящее время около 29 коттеджей находятся в стадии строительства. На проектируемой территории ориентировочно проживает около 150 человек.

4.4. Учреждения культурно-бытового обслуживания.

Учреждения обслуживания на проектируемой территории отсутствуют.

4.5. Транспортная инфраструктура.

Проектируемый район представлен существующими улицами Дружбы, Родникова, Энтузиастов. Улицы имеют твердое асфальтированное покрытие. Ширина проезжей части 6 метров. Проектируемый район связан с поселком с севера автодорогой со стороны улицы Сосновый Бор и с востока автодорогой на детский оздоровительный лагерь «Искорка». Автобусное сообщение с районом застройки отсутствует.

4.6. Оценка существующего состояния окружающей среды.

На территории поселка Рефтинский расположены предприятия различных отраслей промышленности: электроэнергетической, сельского хозяйства, строительной.

Основными источниками загрязнения являются предприятия: Филиал «Рефтинская ГРЭС» ОАО «ЭнелОГК-5», ОАО «Птицефабрика «Рефтинская», ООО «ПСО«Теплит», МУОП «Рефтинское».

Основной вкладчик в загрязнение атмосферы поселка - Рефтинская ГРЭС, которая в настоящее время является основным предприятием электроэнергетической отрасли Свердловской области. Доля Рефтинской ГРЭС в суммарной массе выбросов по отрасли – 69,0%. Вторым крупным предприятием городского округа Рефтинский является птицефабрика «Рефтинская».

Выбросы вредных веществ филиала «Рефтинская ГРЭС» ОАО «Энел ОГК-5» составляют 99,75% от всех выбросов городского округа. По метеорологическим условиям рассеивания выбросов территория поселка Рефтинский относится к зоне высокого потенциала загрязнения воздуха, неблагоприятной для рассеивания промышленных выбросов и самоочищения атмосферы.

Состояние поверхностных и подземных вод.

Основной водной артерией поселка Рефтинский является река Рефт. Река используется для целей энергетики и промышленного водоснабжения, а также для отдыха и рыбозахвата. На 32 км от устья создано Рефтинское водохранилище объемом 142 млн. м³, средняя глубина – 5,3 м. Площадь зеркала водохранилища составляет 25,3 км². На основании нового Водного кодекса Российской Федерации водоохранная зона от него совпадает с прибрежной защитной полосой и составляет 200 м. В настоящее время в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе водохранилища расположена промышленная площадка Рефтинской ГРЭС. Кроме того, здесь расположены: жилая застройка, садовые участки, базы отдыха, профилакторий, детский лагерь.

Состояние почвенно-растительного покрова.

В поселке имеются объекты, предназначенные для хранения на своей территории отходов производства и жизнедеятельности населения.

В настоящее время бытовой мусор поселка вывозится спецавтотранспортом на полигон твердых бытовых отходов производства и потребления, расположенный в районе очистных сооружений. Площадь полигона 14,4 га, в том числе 8,2 га для твердых бытовых отходов и 6,2 га для промышленных отходов 3-4 классов опасности. Удаление твердых бытовых отходов от жилой застройки осуществляется спецмашинами по графику. Скотомогильник в поселке отсутствует.

Характеристика источников и уровней воздействия физических факторов.

К числу физических факторов, определяющих качество окружающей среды, относится шумовое воздействие, а также воздействие электромагнитного излучения и вибрации.

Основными источниками шума, влияющими на акустический режим селитебной территории пос. Рефтинский, являются:

- автомобильный транспорт;
- промышленные предприятия;
- электроподстанции.

4.7. Анализ планировочных ограничений.

Район застройки с юга и востока окружен лесами 1 группы Гослесфонда. На западе ограничением строительства являются ЛЭП 220 кВ с коридором шириной 50 м.

5. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

5.1. Архитектурно-планировочное решение.

Планировочная структура. Проект планировки территории в квартале улиц Дружбы, Родниковая, Энтузиастов выполнена в соответствии с Генеральным планом города (ОАО «Уралгражданпроект», 2009 год). Характерной особенностью пространственной организации территории является прямоугольная сетка улиц. Из-за естественных ограничений, планировочная структура улиц имеет линейный характер. Предлагаемая планировочная модель является развитием существующей. В основу данного решения были положены материалы исходной информации и анализа существующего положения путем выявления параметров развития планировочной структуры поселка.

Существующая жилая зона представлена индивидуальной жилой застройкой по улицам Дружбы, Родниковая и Энтузиастов. Предполагается вести новое строительство индивидуальной застройки на свободных землях: на севере, северо-востоке, юго-востоке территории. Большую часть проектируемой территории занимают леса.

Первая очередь строительства намечена по улице Дружбы, Парковая (усл.). Количество домов – 32, предполагаемая общая площадь жилья 4,8 тыс. м². На расчетный срок предполагается строительство еще 24 индивидуальных жилых домов, общей площадью 3,6 тыс. м². При застройке должна быть выдержана ширина улицы в красных линиях, улицы озеленены и благоустроены.

В центре данной территории предполагается размещение магазина. По улице Дружбы разместится детская площадка. С южной стороны района застройки примыкает конноспортивный комплекс.

Основной улицей района застройки является улица Дружбы, проходящая по всей территории района с юга на север, по ней, в соответствии с генпланом поселка Рефтинский, будет осуществляться въезд в жилой район из центра поселка с северной стороны.

5.2. Жилищное строительство.

В соответствии с проектом «Генеральный план городского округа Рефтинский в отношении поселка Рефтинский», выполненным в 2009 г. ОАО «Уралгражданпроект», г. Екатеринбург, освоение жилого района предлагается на период до 2030 года.

В настоящем проекте, в границах проектируемого района, на расчетный срок разместится 17,01 тыс. м² общей площади жилья. Население составит – 280 человек. Существующий сохраняемый жилищный фонд – 8,61 тыс. м², новое строительство – 8,4 тыс. м².

Структура нового жилищного строительства по этажности принята следующая:

- индивидуальные жилые дома с приусадебным земельным участком 0,1 – 0,12 га.

Новое строительство разместится на свободных территориях. Существующий индивидуальный жилищный фонд сохраняется. В расчётах принято: средняя площадь индивидуального дома – 150 м², коэффициент семейности – 2,5.

Жилищное строительство на территории жилого района предлагается проводить по этапам:

- 1 очередь строительства – новое строительство – 4,8 тыс. м² общей площади, население – 80 человек;

- 2 очередь строительства - новое строительство – 3,6 тыс. м² общей площади, население – 60 человек.

Структура жилищного фонда на проектные периоды характеризуется следующими данными:

Показатели, ед. измерения	Индивидуальная жилищная застройка
Всего на расчётный срок:	
1. Жилищный фонд, тыс. м ² общей площади	17,01
2. Население, чел.	280
3. Новое жилищное строительство, тыс. м ² общей площади	8,4
4. Новое жилищное строительство, га	6,3
5. Количество участков в новой индивидуальной застройке	56
6. Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс. м ² общей площади	8,61
В том числе на первую очередь:	
1. Жилищный фонд, тыс. м ² общей площади	17,01
2. Население, чел.	80
3. Новое жилищное строительство, тыс. м ² общей площади	4,8
4. Новое жилищное строительство, га	3,27
5. Количество участков в новой индивидуальной застройке	32
6. Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс. м ² общей площади	8,61

5.3. Объекты социального и коммунально-бытового назначения.

Проектом предусмотрено размещение магазина в центре застройки по улице Родниковая. Население также будет пользоваться объектами обслуживания расположенными в поселке (больница, школа, предприятия социального обслуживания и т. п.). Территория застройки связана с поселком с севера автодорогой со стороны улицы Сосновый Бор и с востока автодорогой на детский оздоровительный лагерь «Искорка».

На территории района планируется размещение конноспортивного комплекса. Площадь земельного участка для размещения КСК составляет 0,3 га. По улице Дружбы предусмотрено размещение детской площадки площадью 0,1 га.

5.4. Улично-дорожная сеть и общественный транспорт.

Улично-дорожная сеть жилого района решена на основании предложений генерального плана поселка. Проектируемый район связан с поселком с севера автодорогой со стороны улицы Сосновый Бор и с востока автодорогой на детский оздоровительный лагерь «Искорка».

Предлагаемая система улично-дорожной сети предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению с подразделением на следующие категории:

- основная улица в жилой застройке;
- второстепенная улица в жилой застройке;
- хозпроезд.

Основные улицы в жилой застройке обеспечивают связи внутри жилых территорий и с главными улицами по направлениям с интенсивным движением. Такой улицей данной территории является улица Дружбы. По ней, в соответствии с генпланом поселка Рефтинский, будет осуществляться въезд в жилой район из центра поселка с северной стороны. Ширина улиц в «красных линиях» составит 25,0 м, ширина проезжих частей составит 7,0 – 8,0 м, тротуары 1,5 и 3,0 м. Протяжённость основной улицы составит 750 м.

Связь между основными жилыми улицами обеспечивается второстепенными улицами в жилой застройке. Пешеходное движение осуществляется по всем улицам посёлка. Автобусное сообщение с районом застройки отсутствует.

5.5. Инженерная подготовка территории.

Проектом предлагаются следующие мероприятия:

- подсыпка локальных участков;
- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод.

Для обеспечения поверхностного водоотвода, нормативных уклонов планировочной поверхности и во избежание замкнутых бессточных котловин необходимо проведение вертикальной планировки поверхности с предварительной подсыпкой и выравниванием площадок строительства.

Сплошная подсыпка на расчетный срок составит:

- для участка в районе ул. Парковая – 24,2 га при средней высоте подсыпки 0,6 м и 7,7 га при средней высоте 1,8 м, объем необходимого грунта – 285 тыс. м³.

В основу проектных решений заложено обеспечение организованной системой поверхностного водоотвода и максимального сохранения существующего рельефа, благоприятных для строительства участков.

В соответствии с проектными решениями плана организации рельефа, водоотвод с поверхности проектируемого участка будет осуществляться самотечной открытой и закрытой сетью дождевой канализации – по железобетонным лоткам и кюветам, прокладываемым вдоль проезжих частей улиц, а также посредством сети труб дождевой канализации.

Схема поверхностного водоотвода решена в соответствии с требованиями СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», «Рекомендаций по расчету систем сбора, отведения и очистки поверхностного стока с селитебных территорий, площадок предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты», ФГУП «НИИ ВОДГЕО», М., РОССТРОЙ, 2006 г., «Временной инструкции по проектированию сооружений для

очистки поверхностных сточных вод», СН 496-77, СанПиН 2.1.5.980-00 «Во-доотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов».

Поверхностные стоки самотеком направляются на площадку проектируемых очистных сооружений, размещаемые в левобережной части реки Большой Рефт.

5.6. Охрана окружающей среды.

Охрана атмосферного воздуха.

Проектируемый жилой район удален на значительное расстояние от промышленных предприятий поселка. Условия жизни в нем с точки зрения состояния атмосферного воздуха наиболее благоприятны.

Проектом предлагается размещение новых объектов с соблюдением размера ориентировочных санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция):

- конноспортивный комплекс – 50 м.

Значительный вклад в уровень загрязнения атмосферного воздуха диоксидами азота и серы, углеводородами и оксидом углерода вносит автотранспорт. В настоящее время территория проектирования частично застроена, автодорога проходит с юга на север по направлению к центру поселка. Проектом предлагается строительство улиц с обеспечением нормативных параметров проезжих частей и красных линий, что позволит рассредоточить движение автотранспорта по проектируемой территории, и, как следствие, минимизировать негативное воздействие вредных выбросов на жителей района. Кроме того, предлагается максимальное сохранение существующих лесных массивов и организация полос зеленых насаждений вдоль улиц.

Охрана поверхностных и подземных вод.

На территории жилого района нет существующих и не запроектировано новых предприятий и объектов, имеющих сбросы в поверхностные водные объекты. Источником поступления загрязняющих веществ в водоемы являются ливневые и талые воды.

Для предотвращения загрязнения поверхностных и подземных вод проектом предлагается организация поверхностного водоотвода с территории района, осуществляемого с помощью системы самотечной сети дождевой канализации открытого типа. Очистку поверхностных стоков предлагается осуществлять на площадках проектируемых очистных сооружений дождевой канализации закрытого типа, размещаемых на левом берегу Рефтинского водохранилища.

Охрана почвенно-растительного покрова.

Для предотвращения загрязнения и истощения почвенно-растительного покрова района проектирования проектом предлагается ряд мероприятий:

- организация системы поверхностного водоотвода с территории района с комплексом очистных сооружений дождевой канализации;
- плановая система санитарной очистки территории района;
- максимальное сохранение существующих зеленых насаждений при строительстве новых зданий и сооружений;

- дополнительное озеленение свободной от застройки территории района древесно-кустарниковыми насаждениями.

Санитарная очистка территории.

Проектом предусматривается плановая система очистки территории поселка с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов. Организация очистки намечается ликвидационным методом с вывозом бытового мусора, смета с улиц, площадей и газонов на существующий полигон твердых бытовых отходов производства и потребления, расположенный в районе очистных сооружений канализации.

Сохраняется сложившаяся в поселке система сбора отходов – в мешки и ведра с вывозом по графику спецавтотранспортом. Кроме того, предлагается организация в поселке работающих по графику передвижных пунктов для сбора негабаритного мусора, стекла и т.д.

Охрана окружающей среды от воздействия шума и электромагнитного излучения.

Основными источниками шума, влияющими на акустический режим селитебной территории поселка Рефтинский, являются промышленные и коммунальные предприятия, электроподстанции и автомобильный транспорт.

Влияние на жителей поселка производственного шума промышленных и коммунальных предприятий необходимо нейтрализовать при организации и благоустройстве их санитарно-защитных зон, размещая там полосы древесно-кустарниковых насаждений изолирующего и фильтрующего типа.

Проектом предлагается упорядочение существующей улично-дорожной сети, расширение, где это возможно, «красных линий» и проезжих частей существующих и строительство новых поселковых улиц по нормативным параметрам и повышение уровня благоустройства.

5.7. Проектное использование территории.

В границе проекта на расчётный срок будет находиться 30 га. Жилая зона составит 15,4 га, 51,3 % от всей территории. В зону рекреационного назначения вошли городские леса и лесопарки, поэтому она занимает 5,6 га (18,67 %). Распределение земель по территориальным зонам приведено в таблице.

Распределение земель по территориальным зонам

Наименование территориальных зон	Единица измерения	Площадь, га	% ко всей территории
Территория в границе проекта планировки	га	30	100,0
в том числе:			
жилая зона	га	15,4	51,33
в том числе:			
- индивидуальные жилые дома усадебного типа	га	15,4	51,33
общественно – деловая зона	га	0,12	0,4
коммунально-складская зона	га	-	-
зона транспортной инфраструктуры	га	-	-
зона инженерной инфраструктуры	га	-	-
зона рекреационного назначения	га	5,6	18,67
зона общего пользования	га	8,88	29,6
в том числе:			
- улицы, дороги, проезды	га	4,0	13,3
- детская площадка	га	0,1	0,4
- иные территории	га	4,78	15,9

7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Первая очередь	Расчетный срок
1	Территория				
1.1	Площадь территории в границе проекта планировки - всего	га	30,0	30	30,0
	в том числе:				
	- жилые зоны	га	9,1	12,4	15,4
	зона индивидуальных жилых домов	га	9,1	12,4	15,4
	- общественно – деловая зона	га	-	0,12	0,12
	- зона рекреационного назначения	га	14	10,6	5,6
	- зона общего пользования	га	6,9	7,8	8,88
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га / кв. м / чел.	<u>6,9</u> 460	<u>7,8</u> 339,1	<u>8,88</u> 317,1
	из них:				
	- улицы, дороги, проезды, площади	га / кв. м / чел.	<u>1,9</u> 126,7	<u>3,0</u> 130,4	<u>4,0</u> 142,8
	- детская площадка	га / кв. м / чел	-	<u>0,1</u> 4,3	<u>0,1</u> 3,6
	- прочие территории	га / кв.м / чел.	-	-	<u>4,78</u> 170,7
2.	Население				
2.1	Численность населения	чел.	150	230	280
2.2	Плотность населения	чел. /га	16,5	18,5	18,2
3	Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади	8,61	13,41	17,01
3.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв. м общей площади	8,61	8,61	8,61
3.3	Убыль жилищного фонда - всего	тыс.кв. м общей площади	-	-	-

3.4	Новое жилищное строительство, всего	тыс. кв. м общей площади квартир/% от общего жилищного фонда		<u>4,8</u> 28	<u>8,4</u> 50
	из них: - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	тыс. кв. м общей площади квартир/% от общего жилищного фонда		<u>4,8</u> 28	<u>8,4</u> 50
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Предприятия торговли	кв.м	-	1228	1228
5	Транспортная инфраструктура				
5.1	Протяженность магистральной сети, всего	км	2,5	3,5	4,5
	в том числе:				
	- основных улиц в жилой застройке	км	0,66	0,72	0,72
	- второстепенная улица в жилой застройке	км	1,84	2,78	3,78
5.2	стоянки для хранения легковых автомобилей	кв.м	-	880	880

5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемый жилой район расположен в южной части поселка в кадастровом квартале 66:69:0101003. Застройка территории – индивидуальная, коттеджная с участками 10-15соток. Существующая жилая застройка - 85 участков для индивидуального жилищного строительства; из них: 56 индивидуальных жилых домов введены в эксплуатацию.

Подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Подготовка проекта межевания разработана на основании проекта планировки территории. Общая площадь проектируемой территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории составляет 30,0 га.

Проектом межевания предполагается разбить территорию, планируемую к предоставлению для строительства, на шестьдесят земельных участков соответственно планировочной структуре. Площади указанных земельных участков без учета границ существующих землепользований составят 6,3 га. Конфигурация и взаимное расположение земельных участков показаны на чертеже проекта межевания.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображены:

- 1) красные линии, разработанные в составе проекта планировки территории;
- 2) границы застроенных земельных участков;
- 3) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 4) границы зон с особыми условиями использования территорий.

Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

номер согласно чертежу	наименование объекта строительства	площадь участка, кв.м
1	Жилой дом индивидуальной застройки	1200
2-18	Жилой дом индивидуальной застройки	1000
19	Жилой дом индивидуальной застройки	1550
20-41	Жилой дом индивидуальной застройки	1000
42	Жилой дом индивидуальной застройки	1100
43	Жилой дом индивидуальной застройки	1150
44-46	Жилой дом индивидуальной застройки	1200
47-48	Жилой дом индивидуальной застройки	1100
49-55	Жилой дом индивидуальной застройки	1200
56	Жилой дом индивидуальной застройки	1100
57	Магазин	1228
58	Детская площадка	1000
59	Конноспортивный комплекс	3000
60	Стоянка на 2 автомашины	880