

Пояснительная записка.

Проект планировки и межевания территории, предназначенной под индивидуальное жилое строительство и сопутствующие функции общей площадью 29,19 га в селе Веселое городского округа Судак, Республика Крым выполнен на основании и в соответствии с заданием на проектирование, выданного ООО «ГЕОПУНКТ», Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативной правовой и методической базы по проектам планировки территории.

Данным проектом представлена жилая застройка с объектами социально-культурной, коммунально-бытовой и инженерной инфраструктуры.

Данная градостроительная документация является локальным содержанием проекта планировки и внутренней документацией Заказчика, является основанием для дальнейшего проектирования инженерных коммуникаций и выполнения проекта планировки и межевания территории.

1. Цели разработки.

Обеспечение устойчивого развития данной территории, выделение элементов планировочной структуры и установление их параметров, установление границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, реализация генерального плана села Веселое.

2. Местоположение и характеристика территории.

2.1. Местоположение и границы

Село Веселое расположено в центральной части территории Веселовского сельского совета в Кутлакской долине. В северной части территорию села пересекает автодорога регионального значения Алушта-Судак.

Селитебную зону села в направлении север-юг пересекает русло реки Кутлак, впадающей в Черное море.

Село расположено в 10 км к западу от г. Судак, в 67 км от железнодорожной станции «Феодосия».

Проектируемый участок ограничен, согласно утвержденному генеральному плану:

- С востока – главной общепоселковой дорогой
- С севера- санитарно-защитной зоной, а также, как и с других сторон – зоной лесопарка.

2.2.Краткая историческая справка

Село Веселое (до 21 августа 1945 г. с. Кутлак) известно с XV века. Советская власть в селе установлена в 1918 году. В селе располагалась центральная усадьба винсовхоза «Веселовский», за которым было закреплено более 1,2 тыс.га сельскохозяйственных угодий, из них 744 га пахотных земель, в т.ч. 504 га под виноградниками.

Основным направлением хозяйствования было виноградарство. 63 передовика производства награждены орденами и медалями СССР, среди них И.А Черепенко – орденом Ленина. 47 жителей сражались на фронтах ВОВ, все они награждены боевыми орденами и медалями, 19 – погибли.

В 1926 году вблизи села обнаружены «погребальная урна» веретенообразной формы с двумя ручками-ушками и клейменный пифос (диаметр 0,63 м, высота 0,78 м) с крышкой. Сохранились руины средневековой церкви.

На берегу моря, на западном склоне г. Караул-Оба находятся руины Боспорской крепости «Кутлак» – античного памятника второй половины I в до н.э.

Анализ ранее разработанной градостроительной документации на данную территорию

Проект планировки и застройки с. Веселое был разработан институтом КрымНИИпроект в 1983 году, при этом, площадь территории села составила 55,2 га. Застройка села осуществлялась согласно генплану, реализовав все территориальные резервы под жилищное строительство. Однако не была построена школа на 320 учащихся, многоэтажная жилая застройка (4-5 этажей) секционного типа, площадка водопроводных сооружений на северо-западе села.

После 1983 года дважды менялись административные границы села:

Позже в границы села дополнительно были включены земли, прилегающие к селу в южной и юго-восточной части под строительство жилых домов усадебного типа. Были выполнены отдельные проекты застроек на новые территории без корректировки генерального плана;

В 2005 году был выполнен проект установления границ с. Веселое («Кадастр», г. Симферополь), при этом площадь территории села увеличилась до 486 га. В границы села были включены территории прибрежной зоны Черного моря с существующими и строящимися рекреационными учреждениями.

Корректировка генерального плана села не выполнялась, а на участки территорий, вошедших в границы села, была выполнена проектная документация различными проектными организациями:

Градостроительное обоснование возможности размещения группы усадебных жилых домов в с. Веселое (г. Симферополь, КрымНИИпроект, 2007 г.)

Проект детальной планировки центральной части курортной зоны «Веселое» (КрымНИИпроект, Симферополь, 2001 г.)

Проект застройки группы жилых домов в с. Веселое (южная часть села) – (ПИИ Укркурортпроект, 2011 г., г. Судак).

На основании перечисленной выше проектной документации осуществлялась застройка селитебной зоны села.

За период с 1983 до 2012 года в границах села были освоены две площадки под кладбище (православного и мусульманского обрядов) и в настоящее время нормативная санитарно-защитная зона до жилых территорий не соблюдается (менее 300 м).

В пределах прибрежной зоны села рекреационное учреждение «Аргон» имеет проект застройки на свою территорию.

3. Современное использование и состояние территории.

Значительная часть территории в границах села – земли сельскохозяйственного назначения (виноградники) и земли лесхоза. Через территорию проходит линия электропередач, имеющая охранную зону 30м.

4. Функционально-планировочная и объемно-пространственная организация территории.

Предлагаемая проектом планировочная организация территории, ее объемно-пространственная композиция и строительные преобразования направлены на решение следующих задач:

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

Градостроительное решение определялось стесненными условиями горного рельефа, а также заданием на проектирование.

Здания представлены малоэтажной жилой застройкой.

На территорию предусмотрено четыре въезда-выезда: с обеих сторон Зеленой и общепоселковой улиц.

Объекты социальной инфраструктуры представлены:

- 1) учебными заведениями (школа), детский сад, расположенные в зависимости от предусмотренных СП 42.13330.2011 необходимых радиусов обслуживания, а также оптимальных размеров участка.
- 2) Объектами продовольственной и непродовольственной торговли, размещенных как на въездах-выездах с территории, а также тяготеют к Зеленой дороге, предполагающей высокий туристический трафик.

Инженерно-технические решения приняты с учетом возможности

рационального использования территории, с учетом технико-экономических, санитарно-гигиенических, противопожарных показателей. Планировочная и инженерная структура сформирована с учетом взаимосвязанного размещения зон жилой застройки, объектов социального, коммунального назначения, транспорта и улично-дорожной сети.

Основные технико-экономические показатели жилой застройки:

- 1) Общее количество участков - **132**
- 2) Общая площадь жилой застройки - **10,645 га**
- 3) Предполагаемое количество жителей – **660 чел.** (из расчета среднего состава семьи из 5 чел.)
- 4) Плотность (процент) жилой застройки («брутто») – **6,07%**
- 5) Плотность жилого фонда («нетто») – **13,67%**
- 6) Плотность жилого фонда («брутто») – **4,99%**
- 7) Плотность населения («нетто») – **62 чел/га**
- 8) Плотность населения («брутто») – **22 чел/га**

5. Организация рельефа.

Вертикальной планировкой необходимо обеспечить сбор ливневых стоков с проезжих частей по открытым лоткам и канавам в планируемую ливневую канализацию.

Чертежи выполнены на топографической съёмке М 1:1000.

Система высот - Балтийская.

Существующий рельеф местности характеризуется резкими перепадами отметок.

Отвод атмосферных вод с территории предусматривается через проектируемую внутриквартальную ливневую канализацию открытыми ливневыми стоками со сбросом через систему очистки в существующую водопроводную канаву.

Продольные уклоны проезжих частей принять в пределах от 0,4% до 8%.

Отметки территории, а также противооползневые сооружения отвечают требованиям по инженерной защите территории от затопления при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

6. Транспортное обслуживание территории и организация улично-дорожной сети.

Проектом представлена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с предложенной генеральным планом окружающей территорией. Ширина проезжих частей различна:

- Главная улица села (ул. Новая) – 7м;
- Зеленая дорога – 6м;
- Жилые улицы и проезды – 6м;

Главными улицами являются ул. Новая и Зеленая дорога, к которым примыкают жилые улицы и проезды. Тупиковые жилые улицы имеют разворотные площадки, рассчитанные, в том числе, на разворот пожарного автомобиля.

Протяженность автодорожного полотна – 4,42 км, велодорожек – 3,41 км.

Поперечный профиль ул. Новой включает, помимо проезжей части, тротуаров и озеленения, велодорожку и пешеходный бульвар, Зеленая дорога – велодорожку, в соответствии с генеральным планом.

Проектом предусмотрено движение общественного транспорта по ул. Новой, остановочные пункты расположены по обеим сторонам дороги в районе южного въезда на территорию, ориентированные на участок торговой зоны и удобную коммуникацию с жилой застройкой. Транзитная нагрузка с улиц и проездов в жилой застройке исключена.

Предусмотрены пешеходные тротуары, парковки для объектов общественного назначения.

Выезды на главную улицу для обеспечения безопасного движения транспорта должны быть оборудованы соответствующими предупредительными знаками, а при необходимости светофорными объектами. Также предусмотрены пешеходные переходы к остановочным пунктам и при пересечении проезжих частей. Для проезжих частей автомобильных дорог и велосипедных дорожек рекомендуется асфальтовое покрытие, для тротуаров – мощение из плитки.

7. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности инвалидов.

Проектом планировки территории специальные дома для инвалидов-колясочников не предусматриваются.

Беспрепятственный доступ маломобильных групп населения должен быть обеспечен во все социальные учреждения.

Уклоны пешеходных дорожек и тротуаров не должны превышать: продольный - 5%, поперечный - 1%.

При невозможности обеспечения этого уклона предусмотреть продольный уклон до 10% на участке протяженностью не более 12 м с устройством горизонтальных промежуточных площадок вдоль спуска.

В местах пересечения пешеходных путей с проезжими улицами и дорогами должны устраиваться пандусы. В местах тротуаров, где результирующий уклон превышает 8% - располагать лестницы и пандусы.

Высота бортового камня тротуара не менее 2,5 см и не более 4 см. Бортовые камни со скошенной верхней гранью не применять. Опасные для

инвалидов участки должны огораживаться бортовым камнем высотой не менее 5 см.

На путях движения пешеходов должны устанавливаться информационные указатели, предупреждающие о строительных барьерах и об имеющихся опасностях. Визуальная информация должна располагаться на контрастном фоне на высоте не менее 1,5 м и не более 4,5 м от уровня пешеходного пути.

Не менее одного из таксофонов, размещаемых в доступных для инвалидов местах общего пользования, должен устанавливаться на высоте не более 0,8 м от уровня покрытия площадки.

8. Мероприятия ГО ЧС и по обеспечению пожарной безопасности.

Главная улица, объединяющая проезды, имеет два выезда на существующую дорогу с устойчивым функционированием.

Средняя плотность населения планируемой территории составляет 22 чел/га, средняя этажность - 2 этажа, что соответствует требованиям СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

Размещение производственных объектов, имеющих сильнодействующие ядовитые вещества и взрывчатые вещества, на территории не планируется.

Оповещение населения о возможных чрезвычайных ситуациях осуществляется через местную радиосеть и установками звуковых сигналов - сиренами, сосредоточенными в планируемом общественных зданиях.

Места размещения пунктов сбора населения и маршруты эвакуации уточняются после окончания строительства по согласованию с управлением ГОЧС по Республике Крым.

В соответствии со СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка

и застройка городских и сельских поселений», приложение 1* и Федеральным законом 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», в целях обеспечения пожарной безопасности, проектом планировки предусмотрены подъездные пути с асфальтовым покрытием, соблюдены противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, и территориями, предназначенными для хранения транспортных средств, принадлежащих гражданам.

Обслуживание планируемой территории предусмотрено пожарным депо села Веселое (проектируемое согласно генплану) согласно расчёту и в соответствии

с радиусом обслуживания жилой и общественной застройки.

9. Расчет среднесуточного накопления бытовых отходов.

Наименование	Расчётный показатель	Норма	По расчёту
		м ³ /сут	м ³ /сут
Общий объем накопления ТБО, в т.ч.:			12,856
- бытовые отходы объектов торговли	4500 м ²	0,00238 (на 1 м ²)	10,72
- бытовые отходы образовательных учреждений (школа)	83 учащихся	0,000328 (на 1 учащегося)	0,027
- бытовые отходы образовательных учреждений (д/сады)	118 мест	0,00109 (на 1 место)	0,129
- бытовые отходы жилищного фонда		0,00301 (на 1 чел)	1,98
- крупногабаритные отходы	-	5% в составе общего объема ТБО	0,64
Смет с покрытий	55,250 м ² , площадь твердых покрытий	0,000038 (на 1 м ²)	2,099
Итого:	-	-	28,451 29 контейнеров

10. Расчет потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания населения. (на население 660 чел.)

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норма на 1000 человек	Потребность всего	По проекту
1	Детские дошкольные учреждения	мест	132	87	118
2	Общеобразовательные школы	мест	129	80	83
3	Предприятия торговли	м ² торговой площади	643	425	4500

Примечания:

1. Нормы обеспеченности учреждениями социального обслуживания приняты на основании Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым, потребность в предприятиях торговли – по среднему российскому нормативу.

11. Решения по инженерно-техническому обеспечению территории.

11.1. Система электроснабжения территории.

Расчет выполнен на основании свода правил по СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий» и Инструкции по проектированию городских электрических сетей РД 34.20.185-94.

Расчетные нагрузки на вводах 0,4 кВ в общественные здания определены по укрупненным удельным электрическим нагрузкам и аналогам, и составляют 2011,9 кВт.

Система электроснабжения территории жилых домов представлена совокупностью электрических сетей 10 кВ проложенных по территориям общего пользования и трансформаторных подстанций напряжением 10/0,4 кВ, предназначенных для электроснабжения жилых и общественных зданий и коммунальных потребителей. Центром питания являются трансформаторные подстанции 10/0,4 кВ, расположенные на планируемой территории и подключенные к внешнему источнику электроснабжения.

По степени обеспечения надежности электроснабжения электроприемники на территории застройки относятся к 2 и 3 категориям.

К электроприемникам 2 категории относятся общественные здания, сооружения инженерного назначения.

К электроприемникам 3 категории относятся индивидуальные жилые дома.

Линии питания 10 кВ трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ жилой застройки выполняются подземными кабельными линиями. Распределительные линии 0,4 кВ выполняются как кабельными, так и воздушными линиями с применением самонесущих изолированных проводов СИП. Линии уличного освещения выполняются воздушными и самонесущими изолированными проводами СИП на железобетонных опорах.

Электроснабжение планируемых объектов строительства по 2 категории осуществляется двумя кабельными линиями с разных трансформаторов планируемых подстанций, по 3 категории - одной кабельной линией, состоящей из двух кабелей, подключенных под один рубильник, каждый кабель рассчитывается на полную нагрузку объекта.

Объект	Количество	Потребляемая мощность, кВт	Месячный расход электроэнергии кВт.ч
Индивидуальный жилой дом	132	16,5	495
Всего:		2178	65340
Школа (82 чел)	1	145	4350
Детский сад (65 чел)	1	105	3150
Детский сад (53 чел)	1	93	2790
Объект торговли	9	185,4	5562
Всего:		1668,9	50058
Итого:		4189,9	125688

11.2. Системы водоснабжения и водоотведения.

Водоснабжение планируемой территории предусматривается от магистральных водопроводных сетей. Перерыв в подаче воды допускается не более 24 часов.

Требуемое гарантированное давление в отдельных зданиях будет обеспечиваться подкачивающими насосами, которые устанавливаются на водопроводной сети в подвалах зданий. На каждом водопроводном вводе устанавливаются приборы учета.

Горячее водоснабжение предусматривается от автономных, газовых источников тепла.

Наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных на кольцевой водопроводной сети.

Расчетные расходы водопотребления и водоотведения для планируемой территории составляют: для жилой застройки 198 м³/сут, для зданий общественного назначения 16,78 м³. Всего: 214,78 м³/сут. Расходы определены согласно Приложения 3, СНиП 2.04.01-85*, из расчета обеспеченности жильём 25,6 м²/чел, с учетом Региональных градостроительных нормативов.

Канализование бытовых стоков от планируемой застройки предполагается выполнить самотечной системой, согласно уклону рельефа. Характер сточных вод – бытовые. Производственные стоки отсутствуют. Система канализации – централизованная.

Водоотведение ливневых сточных вод с территории планируется выполнить через открытую планируемую сеть ливневой канализации, по лоткам проездов. Система канализования – централизованная, предусмотрена одним бассейном канализования согласно уклону рельефа, со сбросом в южную часть территории.

Объект водопотребителя	Кол-во	Расход холодной воды			Расход горячей воды			Расход общий			Ккал/ч	кВт
		м³/сут	л/ч	м³/ч	м³/сут	л/ч	м³/ч	м³/сут	л/ч	м³/ч		
Индивидуальный жилой дом (5 жителей)	132	0,9	0,26	0,39	0,6	0,3	0,49	1,5	2,06	0,75	25725	29,918
Всего:		118,8	34,32	51,48	79,2	39,6	64,68	198	271,92	99	3395700	3949
Школа (82 учащихся, 28 преподавателей)	1	1,1	0,38	0,64	0,44	0,27	0,41	1,54	2,15	1	21525	25,04
Д/сад №1 (65 учащихся, 20 преподавателей)	1	5,85	0,77	1,31	2,6	0,68	1,11	8,45	2,86	2,3	58275	67,774
Д/сад №2 (53 учащихся, 20 преподавателей)	1	4,77	0,7	1,13	2,12	0,62	0,96	6,89	2,72	1,99	50400	58,615
Объект торговли (10 продавцов)	10	0,09	0,14	0,17	0,07	0,14	0,17	0,16	1,82	0,27	8925	10,380
Всего:		0,81	1,26	1,53	0,63	1,26	1,53	1,44	16,38	2,43	80325	93,420
ИТОГО:		130,23	37,05	55,45	84,55	42,6	68,28	214,78	293,88	105,72	3584700	4168,81

11.3. Система теплоснабжения территории.

Источник теплоснабжения планируемой застройки – сети газораспределительные с устройством пообъектных автономных газовых теплогенераторов.

В качестве основного вида топлива принимается природный газ.

Расчетные параметры: Согласно СНиП 23-01-99 «Строительная климатология»

Итого потребности в теплоснабжении жилых и общественных зданий:

Расчетная тепловая нагрузка на объекты застройки территории составляет 22925 Гкал/год, 2,62 Гкал/час (цифры возьмёшь из таблицы).

Объект водопотребителя	Кол-во	ккал/ч	кВт
Индивидуальный жилой дом	132	13978	16,256
Всего:		1845096	2145,79
Школа	1	203314	236,454
Д/сад №1	1	76243	88,670
Д/сад №2	1	63536	73,892
Объект торговли	9	47652	55,419
Всего:		428868	498,771
Итого:		2617057	3098,996

11.3. Система газоснабжения территории.

Природный газ используется для теплоснабжения, горячего водоснабжения и приготовления пищи. Точка подключения расположена на планируемом газопроводе в пределах проектируемого земельного участка. Распределительные сети низкого давления прокладываются подземно полиэтиленовыми трубами. Каждый из потребителей газа оборудуется счетчиками.

При необходимости электрохимзащита газопровода размещается в газоне. На выходе газопроводов из земли у проектируемых жилых домов устанавливаются шаровые краны и изолирующие фланцевые соединения.

Всего расход газа в час максимального потребления с учетом теплоснабжения составляет 898,28 м³/час. Годовой расход природного газа 2038,95 тыс. м³/год).

Годовой расход условного топлива – 2303,56 тыс. т.у.т.

Объект газоснабжения	Кол-во	м ³ /ч	тыс.м ³ /год	т.у.т/год
Индивидуальный жилой дом	132	5,73	13,398	15,120
Всего:		756,36	1768,54	1995
Школа	1	32,49	58,930	66,507
Д/сад №1	1	19,44	41,452	46,782
Д/сад №2	1	16,46	32,252	39,785
Объект торговли	9	8,17	15,308	17,276
Всего:		73,53	4488,94	155,484
Итого:		898,28	2038,95	2303,56