



ООО "Инженерно-кадастровый центр"

456881, Челябинская обл., с. Аргаяш, ул. 8 Марта, д. №44, офис 2,
тел.: 8(351)31-2-41-23, 89090895167

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

*в границах: западная часть д. Айбатово, Аргаяшского
муниципального района Челябинской области*

Заказчик:

**Администрация Кулуевского сельского поселения Аргаяшского
муниципального района Челябинской области**

Директор

ООО «Инженерно-кадастровый центр» _____ /Уразаев Р.М./

с. Аргаяш, 2022 год

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	№ стр.
ТОМ I.	Проект планировки территории	3
Часть 1.	Пояснительная записка (Основная часть)	3
1.	Основание для проектирования	4
1.1.	Цели и задачи документации по планировке территории	4
1.2.	Документы, регламентирующие выполнение работ	4
2.	Анализ существующего состояния	5
2.1.	Местоположение и планировочная ситуация	5
2.2.	Природно-климатические условия	6
2.3.	Характеристика проектируемой территории	6
2.4.	Действующие ограничения на территории проектирования	7
3.	Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
3.1.	Плотность и параметры застройки территории	7
3.2.	Характеристики объектов капитального строительства	8
3.3.	Параметры строительства	8
3.4.	Транспортная инфраструктура	9
3.5.	Водоснабжение	10
3.6.	Водоотведение	10
3.7.	Теплоснабжение	10
3.8.	Газоснабжение	11
3.9.	Электроснабжение	11
3.10.	Противопожарные мероприятия	11
4.	Заключение	12
Часть 2.	Графические материалы	13
	Чертёж планировки территории (основная часть)	14
	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры (материалы по обоснованию)	15
	Схема границ ЗОУИТ и УДС (материалы по обоснованию)	16
ТОМ II.	Проект межевания территории	17
Часть 1.	Пояснительная записка (основная часть)	17
1.	Основные положения проекта межевания территории	18
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	18
2.1.	Сведения об образуемых земельных участках	18
2.2.	Ведомость координат образуемых земельных участков	22
3.	Сведения о границах проектируемой территории	33
4.	Сведения о территории земель общего пользования	34
Часть 2.	Графические материалы	36
	Чертеж межевания территории (основная часть)	37
	Границы участков и ЗОУИТ (материалы по обоснованию)	38

ТОМ I.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

*в границах: западная часть д. Айбатова, Аргаяшского
муниципального района Челябинской области*

ЧАСТЬ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (Основная часть)

Основание для проектирования

Проект планировки территории (проект планировки с проектом межевания территории) в границах: западная часть д. Айбатов, Аргаяшского муниципального района Челябинской области, выполнен ООО «Инженерно-кадастровый центр» по заказу Администрации Кулуевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки Кулуевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области, утвержденные Решением №42 от 23.12.2020 г., Схема территориального планирования Аргаяшского муниципального района Челябинской области, законами и иными нормативными правовыми актами Челябинской области, уставом муниципального образования Кулуевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области.

1.1. Цели и задачи документации по планировке территории.

Документация по планировке подготовлена в целях:

- _ Обеспечения устойчивого развития территорий;
- _ Выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- _ Установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

Проект выполнен в 3 этапа:

1. Подготовка материалов по обоснованию проекта планировки территории;
2. Подготовка основной части проекта планировки территории;
3. Подготовка проекта межевания территории.

Документация по планировке территории разработана с целью упорядочения планировочной структуры территории с определением размеров, границ земельных участков и предельных (максимальных) параметров существующих, реконструируемых и планируемых к размещению объектов капитального строительства, выделение территорий общего пользования и границ зон действия сервитутов (линейных объектов).

Проектные решения выполнены с учетом границ земельных участков фактического землепользования, зарегистрированных в Государственном кадастре недвижимости (по материалам публичной кадастровой карты).

Документы, регламентирующие выполнение работ.

Разработка проекта основывается на следующих нормативно-правовых документах и нормативах градостроительного проектирования:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ.
- Классификатор видов разрешенного использования;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (п.3.2.2.);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 №840 «О форме градостроительного плана земельного участка»;
 - Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, в том числе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - Схема территориального планирования Аргаяшского муниципального района», утвержденный решением Собрания депутатов Аргаяшского муниципального района от 18.05.2011 №42-1 (с изм. от 24.10.2018г.);
 - Правила землепользования и застройки Кулуевского сельского поселения, утвержденные Решением №42 от 23.12.2020;
 - Местные нормативы градостроительного проектирования Кулуевского сельского поселения утвержденные Решением №42 от 23.12.2020
- Приказ Минстроя Челябинской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Челябинской области» от 29.10.2020 г. №268.

Анализ существующего состояния

2.1. Местоположение и планировочная ситуация

Проектируемая территория, для которой разрабатывается проект планировки, расположена в западной части д. Айбатова Кулуевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района.

Площадь проектируемой территории составляет 11,85 га.

Территория ограничена: с западной стороны земельным участком с кадастровым номером 74:02:0916002:104, с северной стороны земельным участком с кадастровым номером 74:02:0916002:105, с восточной стороны территория существующей застройки ул. 8 Марта, с южной земли населенного пункта д. Айбатова свободные от застройки.

В настоящее время территория свободна от застройки. Часть территории проектируемая планируемого развития занята используемыми огородами и хозяйственными постройками.

Проектом планировки и проектом межевания предусмотрено обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования на рассматриваемой для проектирования территории;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков, исходя из фактически сложившейся планировочной структуры;
- формирование границ земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- создание условий жизнеобеспечения в границе проектируемой территории формируемых земельных участков.

Особенностью проектирования является граница населенного пункта д. Айбатова, проходящая по восточной и северной границы проектируемой территории. Граница населенного пункта, поставленного на кадастровый учет, отсутствует.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Кулуевского сельского поселения и Генерального плана Аргаяшского муниципального района проектное решение на увеличение границ населенного пункта д. Айбатова установлено в северо-западном направлении из земель сельскохозяйственного назначения.

Генеральным планом Кулуевского сельского поселения предлагается:

- На севере граница устанавливается: по части участка с кадастровым номером 74:02:0916002:105 (Земли сельскохозяйственного назначения), далее до линии пересечения ул. Центральная с земельным участком (с кадастровым номером 74:02:0916002:79), далее вдоль границы участка с кадастровым номером 74:02:0916002:79 (Земли сельскохозяйственного назначения), далее в том же направлении до восточной окраины участков жилой застройки по улице Заречная;
- На востоке - граница населенного пункта устанавливается параллельно улице Заречной вдоль квартала существующей застройки до земельного участка с кадастровым номером 74:02:0916002:1035 (Для ведения личного подсобного хозяйства);

- На юго-востоке - по границе участков существующей застройки по ул. Центральная, до пересечения с участком с кадастровым номером 74:02:0000000:3802 (Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения);

- На юге граница населенного пункта устанавливается вдоль границы земельного участка с кадастровым номером 74:02:0000000:3802 до точки пересечения с линией границы земельного участка с кадастровым номером 74:02:0916002:104 (Земли сельскохозяйственного назначения);

На западе - граница населенного пункта устанавливается по границе земельного участка с кадастровым номером 74:02:0916002:104.

2.2. Природно-климатические условия

По природным условиям д. Айбатово относится к IV климатическому району с большой амплитудой колебаний температуры воздуха

Средняя годовая температура составляет $+1,7^{\circ}\text{C}$, по данным многолетних наблюдений зафиксированы абсолютный минимум -45°C и максимум $+39^{\circ}\text{C}$. Амплитуда колебаний между абсолютным минимумом и максимумом температур воздуха составляет 84° .

Самым теплым месяцем является июль, самым холодным – январь. Первые заморозки отмечаются между 8 сентября и 13 октября, последние – 27 апреля – 11 июня. Средняя продолжительность безморозного периода составляет 119 дней. Расчетная глубина промерзания грунта принимается – 2,0 м

Среднегодовое количество осадков составляет 394,4 мм при максимальном количестве – 451,1 мм и минимальном – 276,6 мм. Наибольшее количество осадков выпадает в летние месяцы, наименьшее – в зимние; максимум осадков приходится на июль, минимум – на март.

Устойчивый снежный покров устанавливается в ноябре, разрушается в апреле. Высота снежного покрова достигает максимума в марте – 68,0 мм

Среднегодовая относительная влажность воздуха – 70,9%, максимума относительная влажность достигает в зимние месяцы – в декабре, январе и снижается до 54,6% в мае, самом сухом месяце года.

Чаще всего в течение года повторяются ветры западного, юго-западного и южного направлений (соответственно 25,2; 18,9; 16,6%). Эти ветры являются господствующими весь год, лишь в мае, июле, июне и августе к западным ветрам присоединяются северо-западные, из них самыми постоянными и сильными остаются ветры западного направления.

В течение года преобладают ветры западного, юго-западного и южного направлений (соответственно 25,2; 18,9; 16,6 %), скорость ветра – в пределах 3-4 м/с.

. Характеристика проектируемой территории

Кулуевское сельское поселение расположено на Зауральской равнине между Уральскими горами и Западно-Сибирской низменностью. Это спокойная полого-волнистая равнина.

Деревня Айбатово входит в состав Кулуевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области и расположена в южной части района, на р. Сардыклы (приток р. Миасс). Рельеф — полуравнина (Зауральский пенеппен); ближайшие выс. — 310 и 323 м. Ландшафт — лесостепь; к востоку тянутся перелески, к югу находится большое болото (заболоч. русло реки). Деревня связана грунтовыми и шоссейными дорогами с соседними населенными пунктами. Расстояние до районного центра (с. Аргаяш) 42 км, до центра сельского поселения (с. Кулуево) — 5 км.

Численность населения 349 чел. (01.01.2016 г.)

Общая площадь проектируемой территории составляет 11,85 га.

В соответствии с картой градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования «Кулуевского сельского поселения», утвержденной Решением 42 от 23.12.2020 г. проектируемая территория относится к территориальной зоне: Ж. ЖИЛАЯ ЗОНА.

Действующие ограничения на территории проектирования

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации к зонам с особыми условиями использования территории относятся - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов.

Проектируемая территория в соответствии со Схемой территориального планирования Аргаяшского муниципального района и Правил землепользования и застройки Кулуевского сельского поселения, а так же сведений ЕГРН Росреестра по Челябинской области расположена в зоне особых условий использования территорий: Граница второго пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения "Шершневокское водохранилище" установленная на основании постановления "Об утверждении зоны санитарной охраны водопроводных сооружений и источника водоснабжения г. Челябинска" № 558200000000 от 1977-09-02.

В границе второго пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения «Шершневокское водохранилище» запрещается: без разрешения органов санитарного надзора, органов по использованию и охране водных ресурсов, управления водопровода и канализации Челябинского горисполкома и органов по использованию и охране недр: - всякое, даже временное строительство и в первую очередь животноводческих ферм, птицеферм и промпредприятий; - эксплуатацию водонесных горизонтов; - использование недр; - вырубку леса, за исключением санитарной; - применение ядохимикатов. Запретить содержание в зоне санитарной охраны больного скота (туберкулезом, бруцеллезом и т.п.), а также быков здорового скота в полосе 100 м от линии уреза воды в водоемах. Запретить содержание и использование на Шершневокском водохранилище моторных катеров, моторных лодок, принадлежащих организациям и частным лицам, промысловый лов рыбы. За пределами границ второго пояса зоны санитарной охраны запретить строительство промпредприятий, промстоки которых могут загрязнить воду р. Миасс.

Положение о характеристиках планируемого развития территории

3.1 Плотность и параметры застройки территории

Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих норм, не допускается размещать в жилых зонах

Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон «Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками»:

Коэффициент застройки 0,2

Коэффициент плотности застройки 0.4

Для жилых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства. Расчетная плотность населения рассматриваемой территории принята не менее 40 чел/га при низкой степени градостроительной ценности территории.

Показатели плотности приведены при расчетной жилищной обеспеченности 18 кв. метров/человек

Плотность населения на территории должна составлять не менее 40 чел/га.

Площадь квартала в красных линиях – 7,35 га.

40 чел – 1га.

X чел – 7,35 га.

$X = 7,35 \times 40 = 294$ чел.

Норматив жилищной обеспеченности следует принимать 18 кв. метров на 1 человека (не менее).

Озеленение территории под жилую застройку.

Расчётная площадь озеленения составляет 6 кв.м/чел:

$6 \times 294 = 1764$ кв.м = 0,17 га.

3.2. Характеристики объектов капитального строительства

Между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, а высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

В районах усадебной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы - в соответствии с п.2.19* настоящих норм. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

В районах усадебной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы - в соответствии с п.2.19* настоящих норм. Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев.

. Параметры строительства

Основные виды разрешенного использования (Ж. ЖИЛАЯ ЗОНА):

- Жилая застройка;
- Для индивидуального жилищного строительства;
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Для ведения личного подсобного хозяйства;
- Блокированная жилая застройка;
- Предоставление коммунальных услуг;
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- Оказание социальной помощи населению (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны);
- Оказание социальной помощи населению
- Оказание услуг связи
- Стационарное медицинское обслуживание (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет

вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны)

- Стационарное медицинское обслуживание (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны)
- Амбулаторно-ветеринарное обслуживание (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны)
- Общественное управление
- Государственное управление
- Банковская и страховая деятельность
- Земельные участки (территории) общего пользования
- Улично-дорожная сеть
- Благоустройство территории

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Обслуживание жилой застройки;
- Хранение автотранспорта;

Условно разрешенные виды использования:

- Передвижное жилье;
- Общежития;
- Культурное развитие (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны);
- Религиозное управление и образование;
- Обеспечение научной деятельности;
- Амбулаторно-ветеринарное обслуживание (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны);
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны)
- Гостиничное обслуживание
- Развлекательные мероприятия

- Служебные гаражи
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны)
- Оборудованные площадки для занятий спортом (Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны)

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), га <ul style="list-style-type: none"> – минимальная Для блокированной застройки – максимальная – минимальная Для личного подсобного хозяйства – минимальная 		
2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: <ul style="list-style-type: none"> – в сохраняемой застройке – при новом строительстве 	в соответствии со сложив-ся линией застройки	СП 30-102-99, табл.1
3. Минимальное расстояние от границ землевладения (не относящихся к фронтальным) до строений, а также между строениями, м: <ul style="list-style-type: none"> • от границ соседнего участка до: <ul style="list-style-type: none"> – основного строения – постройки для содержания скота и птицы – других построек: бани, гаража, сарая и др. • окон жилых комнат до стен соседнего дома (за исключением блокированной застройки) и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках • от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке: 		<div style="text-align: center;"> - - - - </div> в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99
4. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве	Не менее 15 м	Техрегламент, глава 17

Примечания:

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:
 - для индивидуальной жилой застройки — 20%,
 - для блокированной застройки — 30%.
 - для малоэтажной застройки — 40%
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилого строения (или дома) - 3 м,
 - постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м,
 - других построек - 1 м
3. Предельное количество этажей:
- для усадебной застройки - не выше 3-х надземных этажей;
 - для блокированной — не выше 3-х этажей при общем количестве совмещенных домов не более 10, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;
 - для малоэтажной застройки — не выше 4-х надземных этажей.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц (т.е. со стороны фронтальной границы участка) не допускается.
5. Минимальный размер участка под строительство капитальных гаражей из расчета на одно машино-место — 15 кв.м (с учетом проездов 30 кв.м (по п. 11.37 СП 42.13330.2016)).
6. В соответствии с табл. 9.2 СП 42.13330.2016 площадь озелененных территорий общего пользования городских и сельских поселений составляет 12 кв.м/чел.

3.4. Транспортная инфраструктура.

В соответствии со Схемой территориального планирования Аргаяшского муниципального района и Правил землепользования и застройки Кулуевского сельского поселения по южной части д. Айбатова проходит автодорога общего пользования регионального и межмуниципального значения: участок «Аргаяш-Кулуево-Марксист-Альмеева» и «Кулуево-Яраткулова» - в широтном направлении соединяет центры сельских поселений Аргаяшского, Сосновского муниципальных районов и г. Челябинск; в южном направлении автодорога общего пользования местного значения муниципального района д. Айбатова – д. Кулукаева.

Проектируемая УДС д. Айбатова: населенный пункт имеет линейную структуру. Главной улицей на расчетный срок остается ул. Центральная. В связи с расширением жилых территорий в западной части, предлагается продлить улицу 8 Марта до северной границы деревни. Все существующие улицы подлежат реконструкции.

Улично-дорожная сеть запроектирована в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц, интенсивности транспортного и пешеходного движения.

Планировочное решение проездов и тротуаров на территории микрорайона предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех существующих и проектируемых объектов. Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, отделенных от проезжих частей газонами.

При проектировании территории автодорожной сети использовались следующие принципы:

- построение улично-дорожной сети на рассматриваемой территории с четкой структурой и максимальным использованием существующих улиц и дорог;
 - пропуск транзитного легкового и грузового транспорта в обход жилых территорий;
 - проектирование маршрутов общественного транспорта с соблюдением нормативных радиусов пешеходной доступности общественного пассажирского транспорта.
- организация системы хранения и обслуживания автомобильного транспорта.

3.5. Водоснабжение

Источником водоснабжения д. Айбатова Кулуевского сельского поселения являются подземные воды. Отбор воды для хозяйственно-питьевого водоснабжения производится артезианскими скважинами. В настоящее время д. Айбатова оборудована системами централизованного водоснабжения. Система централизованного водоснабжения работает по следующей типовой схеме: вода из водозаборной скважины, оборудованной погружным насосом, подается в водонапорную башню, откуда поступает в сети централизованного

водоснабжения или непосредственно в сети водоснабжения. Сооружения водоочистки и обеззараживания отсутствуют. Жители территории, где отсутствует централизованное водоснабжение, пользуются индивидуальными скважинами и шахтными колодцами.

Общее водопотребление в населенных пунктах Кулуевского сельского поселения складывается из расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды населения, промышленности и коммунальных служб, на пожаротушение, на полив территорий.

В районах нового строительства предусматривается застройка проектируемых жилых районов зданиями с полным инженерным обеспечением.

Нормы хозяйственно-питьевого водопотребления приняты с учетом требований СП31.13330.2012, в зависимости от мощностей имеющихся источников водоснабжения, качества исходной воды, степени благоустройства, этажности застройки и др. местных условий.

Принято, что население, проживающее в населенных пунктах Кулуевского сельского поселения, будет пользоваться централизованным водопроводом со среднесуточными нормами водопотребления в размере 150-200 л/сут на 1 жителя. Базовые нормы водопотребления включают в себя также расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в общественных зданиях, а также полив территорий общего пользования.

Расчётные расходы воды д. Айбатова

Количество жителей, тыс. чел	Базовая норма водопотребления л/сутки	Расчётное водопотребление м³/сут

. Водоотведение

В д. Айбатова Кулуевского сельского поселения системы централизованной канализации отсутствуют, население использует выгребы и надворные туалеты.

Основными проблемами систем канализации является:

- низкая обеспеченность населения канализацией;

существующие очистные сооружения находятся в аварийном состоянии, что приводящее к сбросу недостаточно очищенных сточных вод в водоем, являющийся источником водоснабжения Челябинской агломерации.

Расчетные расходы сточных вод по приняты равным расходам на водопотребление на соответствующие нужды.

Для проектируемой территории предлагается проектирование и строительство индивидуальных или местных систем канализации (для отдельных домов или групп зданий).

. Теплоснабжение

В настоящее время на территории д. Айбатова Кулуевского сельского поселения теплоснабжение существующих зданий и сооружений осуществляется от индивидуальных источников теплоснабжения.

Теплоснабжение проектируемой индивидуальной застройки предлагается осуществлять от автономных газовых теплогенераторов. Для негазифицированной застройки предлагается использование электрических котлов или печей на твердом топливе.

. Газоснабжение

В перспективе подлежит газификации деревни Айбатова, Давлетбаева, Марксист – от газопровода высокого давления Аргаяш – Кулуево (ГРС Аргаяш).

Для газораспределительных сетей устанавливаются охранные зоны вдоль трасс наружных газопроводов — в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода, для отдельностоящих газораспределительных пунктов — в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов, для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется.

Электроснабжение

Электроснабжение населения осуществляется от Челябинской энергосистемы через подстанцию 110 кВ: ПС «Кулуево» 110/10 кВ, 2×10 МВА (37+8%).

Охранные зоны ЛЭП устанавливаются в соответствии с Постановлением правительства РФ №160 от 24 февраля 2009 года «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». На территории расположены ЛЭП напряжением 10 кВ, охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на следующем расстоянии: ЛЭП 10(6) кВ - 10 м (5 для СИП в границах населенных пунктов).

Электроснабжение потребителей электроэнергии нового жилищно-гражданского строительства в проектируемой территории выполнить от существующих и вновь построенных трансформаторных подстанций, запитанных от существующих ПС по существующим ЛЭП – 10(6) кВ (с необходимой их реконструкцией и с переводом на напряжение 10 кВ) и по новым ЛЭП – 10 кВ.

3.10. Противопожарные мероприятия.

При разработке проекта территории были предусмотрены все противопожарные мероприятия. Все жилые и общественные здания запроектированы, с учетом требований СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений" и Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (принят Ф3 №123-ФЗ от 22.07.2008г.). Размещение жилых домов на отведенных участках выполнено с соблюдением противопожарных расстояний от других жилых зданий, проезды и пешеходные пути обеспечивают возможность проезда пожарных машин, согласно СНиП 2.07.01-89. Проезд и подъезд пожарных машин к зданиям обеспечен со всех сторон дорогами с твердым покрытием. Вдоль фасадов, не имеющих входы, предусмотрены полосы, пригодные для проезда пожарных машин, с учетом их допустимой нагрузки на грунт, согласно требованиям п.2, приложения СНиП 2.07.01-89. Проезды к зданию обеспечивают нагрузку от пожарных машин не менее 16т на ось. Расстояние от внутреннего края проезда до здания предусмотрено не менее 5,0м. Таким образом, обеспечивается доступ пожарной машины и другой спасательной техники в каждый дом и каждую квартиру. Ширина проездов согласно Техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности (Ф3 № 123-ФЗ от 22.07.2008г.) принята 5,5м. Территория расположена в радиусе действия проектируемого пожарного депо, время прибытия первого подразделения к месту вызова в сельских поселениях не должно превышать 20 минут, (требование «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», утвержденного Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ). Ближайшее пожарное депо расположено в административном центре Кулуевского сельского поселения с. Кулуево. Расстояние от проектируемой территории до пожарного депо составит 4,0 км. Объем воды необходимый для тушения пожара в сельских населенных пунктах составит:

для д. Айбатово $5 \times 3 \times 3,6 = 54 \text{ м}^3$.

Наружное пожаротушение предусматривается осуществлять от пожарных гидрантов, располагаемых на кольцевых сетях водопровода, из искусственных и естественных водоисточников (резервуары, водоемы). Размещение гидрантов, а также расположение и объем других водоисточников для наружного противопожарного водоснабжения необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СП 8.13130.2009.

4. Заключение

Проект планировки территории является комплексной градостроительной документацией, подготовленной на основе оценки условий размещения отдельных объектов, произведенных расчетов, показателей проектируемой территории.

Проект планировки территории в границах: западная часть д. Айбатов, Аргаяшского муниципального района Челябинской области соответствует карте градостроительного зонирования Аргаяшского муниципального района

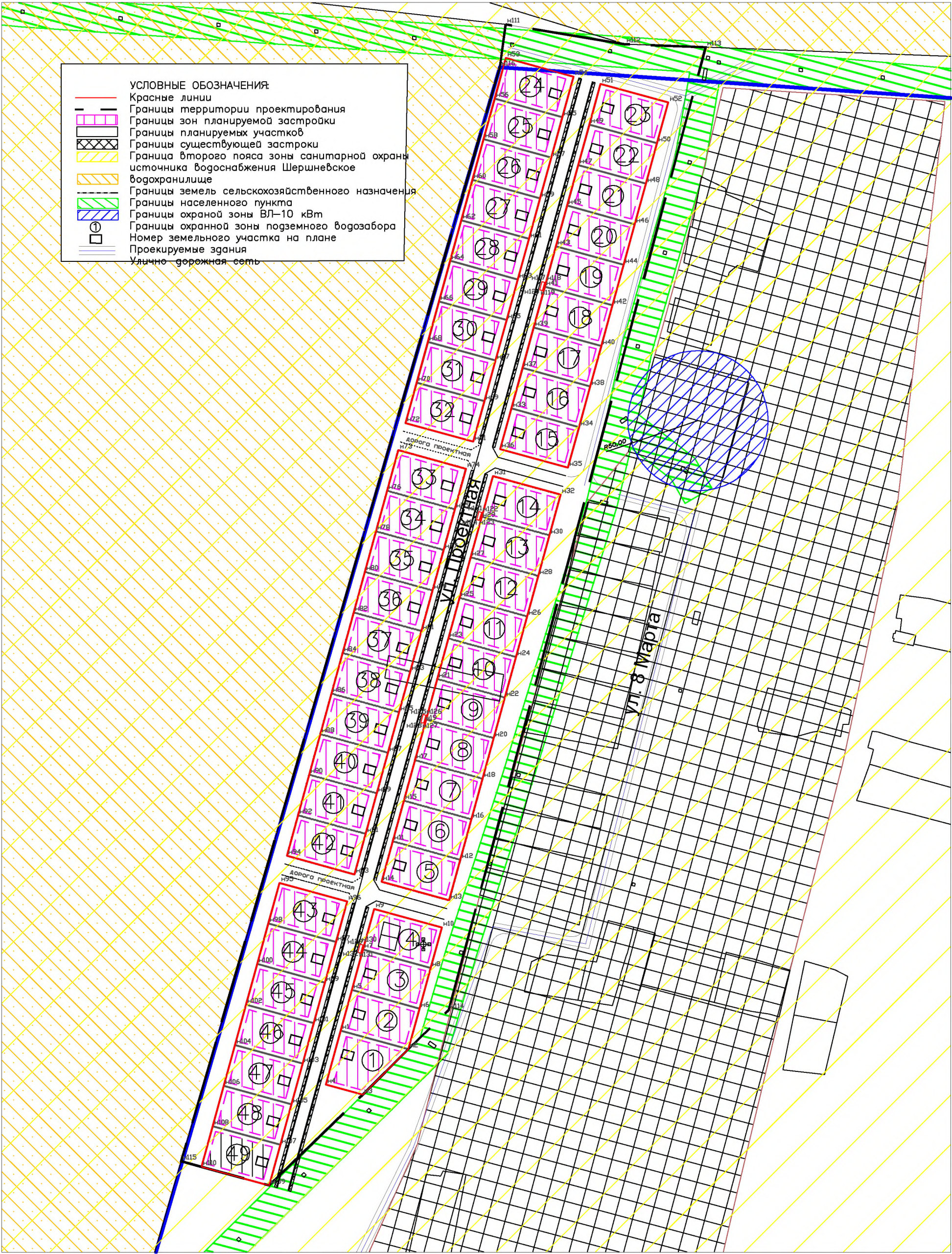
На основании вышеизложенного строительство и обслуживание индивидуальных жилых домов и домов блокированного типа, благоприятное проживание всех жителей проектируемого микрорайона возможно и не противоречит требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, а также обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

*в границах: западная часть д. Айбатов, Аргаяшского
муниципального района Челябинской области*

ТОМ I.

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



Челябинская область, Аргаяшский район, г. Айбатова					
Изм.	Кол. у.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Г И П					
Нач. от.	Хразаев Р.М.		04.22		
Гл. спец.	Сулейманов В.Д.		04.22		
Нач. гр.					
Н. контр.					
Инженер					
Проект планировки территории в границах западная часть г. Айбатова			Стадия	Лист	Листов
Чертеж планировки территории(основная часть) масштаб 1: 2500			ППиМ	1	1
			ООО "Инженерно-кадастровый центр"		

Копировал