

**ООО « ЖИЛСЕРВИС »**

Номер регистрации в реестре СРО:

П-115-007438025153-0209

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КН 74:02:0000000:617**

**Местоположение: Челябинская область, Аргаяшский район  
в 760 метрах по направлению на юг от южной части д. Дербишева  
ЗАО «Салавата Юлаева»**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
(материалы по обоснованию проекта)**

**Заказчик: Каримова Люция Раифовна**

**Исполнитель:  
ООО «ЖилСервис»**

**Хамидуллин Р.Н**

**с. Аргаяш 2023 г.**

## Содержание

Пояснительная записка.

Глава 1. Общая часть	
1.1 Основание для разработки проекта.....	3
1.2 Общие сведения о д. Дербишева .....	4
Глава 2. Природные условия	
2.1 Климатические условия.....	4
2.2 Гидрография.....	5
2.3 Инженерно-геологическая и гидрологическая характеристики	
2.3.1 Рельеф.....	5
2.3.2 Общее геолого-литологическое строение.....	5
2.3.3 Характеристика грунтов.....	6
2.3.4 Гидрологические условия.....	6
2.4 Инженерно-геологическая оценка территории.....	7
2.5 Радиационная обстановка.....	8
2.6 Сейсмика.....	8
2.7 Особо охраняемые природные территории.....	8
Глава 3. Проектное решение по планировочной структуре поселения	
3.1 Общее архитектурно-планировочное решение и зонирование.....	8
3.2 Учреждения образования и культурно-бытового обслуживания.....	9
3.3 Система озеленения.....	10
3.4 Первая очередь строительства.....	10
Глава 4. Транспорт	
4.1 Внешний транспорт.....	11
4.2 Внутренняя улично-дорожная сеть.....	11
4.3 Первая очередь строительства.....	11
Глава 6. Инженерное оборудование территории	
5.1 Инженерная подготовка территории.....	11
5.2 Водоснабжение.....	11
5.3 Канализация.....	12
5.4 Теплоснабжение.....	12
5.5 Электроснабжение.....	12
5.6 Санитарная очистка территории.....	12
5.7 Пожаротушение.....	13
5.8 Вертикальная планировка.....	13
5.9 Устройства связи.....	14
Глава 6. Техничко-экономические показатели.....	14

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект выполнен по заказу Каримовой Люции Раифовны

- заданием № 1 на разработку градостроительной документации: «Проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 74:02:0000000:617, расположенного по адресу: Челябинская область, аргаяшский район в 760 метров по направлению на юг от южной части д. Дербишева
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», которые приняты и введены в действие постановлением Госстроя России от 29.10.2002 г. № 150, включены в Систему нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 27.02.2003 г. № 27, зарегистрированы Минюстом России от 12.02.2003 г. (регистрационный номер 4207).

Необходимость разработки проекта планировки и межевания обусловлена растущим спросом на земельные участки для индивидуальной жилой застройки.

Разработка проекта основывается на комплексе исходных материалов, статистических данных, предоставленных службами, управлениями Администраций Дербишевского сельского поселения и Аргаяшского муниципального района Челябинской области. Кроме того, работа опирается на различные, ранее утвержденные документы прогнозного характера, статьи, отчеты по тематике современного подхода обеспечения устойчивого развития населенного пункта.

Основные из них:

- Стратегия социально-экономического развития Челябинской области до 2020 года, утвержденная Постановлением Законодательного собрания Ч/О, № 890 от 25.10.2007 г.;
- Схема территориального планирования Челябинской области (ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект», 2008 г., постановление Правительства Челябинской области об утверждении СТП ЧО № 389-П от 24.11.2008 г.);  
Генеральный план Дербишевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области  
Заключения о согласии с проектом ДТП «Генеральный план Дербишевского сельского поселения» УИН: 7560644002020304202110061 от 28.03.2022 №09/1487
- Правила землепользования и застройки. Утвержденной решением совета депутатов Аргаяшского муниципального района Челябинской области № 293 от 12.10.2022 г.

### 1.1 Основание для разработки проекта

Территория расположена по фактическому местоположению в северо-восточной части деревни Дербишева примыкающий к границам в северной части д. Маржинбаева Дербишевского сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области.

Проектные решения разработаны с учетом исходных данных по населению, жилому фонду, системе культурно-бытового обслуживания, инженерном обеспечении застройки, транспортном обслуживании и благоустройстве.

## **1.2 Общие сведения**

Дербишевское сельское поселение — муниципальное образование в Аргаяшском районе Челябинской области. Административный центр — деревня Дербишева, расположена в 37 км северо-западнее г. Челябинска, в 15 км восточнее с. Аргаяш.

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Челябинской области от 12 ноября 2004 года № 292-ЗО «О статусе и границах Аргаяшского муниципального района и сельских поселений в его составе».

Протяженность территорий поселения с севера на юг около 30 км, с запада на восток — 11 км. Площадь сельского поселения – 458,9 км<sup>2</sup>.

**Дербишевское сельское поселение** находится в северо-восточной части Аргаяшского муниципального района. На севере граничит с Худайбердинским поселением; на востоке и юге с Сосновским муниципальным районом; на западе с Норкинским, Ишалинским и Камышевским поселениями.

В состав сельского поселения входит 7 населенных пункта: д. Дербишева, д. Ишалино, д. Илимбетова, д. Абдырова, д. Маржинбаева, д. Тугузбаева, д. Янги-Юл. Численность населения – 3269 человек (данные Росстата 2020г.). Плотность населения 7,12 чел./км<sup>2</sup>.

## **Глава 2. Природные условия**

### **2.1 Климатические условия**

Характеристика климатических условий приводится по наблюдениям Аргаяшской метеостанции. По природным условиям Аргаяшский район относится к IV климатическому району с большой амплитудой колебаний температуры воздуха.

Средняя годовая температура составляет +1,7°С, по данным многолетних наблюдений зафиксированы абсолютный минимум -45°С и максимум +39°С. 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.

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.

#### **Выводы:**

- территория района по климатическим условиям благоприятна для строительства и хозяйственного освоения;
- по строительно-климатическому районированию территория относится к IV.

## 2.2 ГИДРОГРАФИЯ

Аргаяшский муниципальный район располагается в пределах Уральской горной страны, в горно-лесной зоне, провинции восточных предгорий, подзоне предгорной лесостепи. Озерные котловины относятся к эрозионно-тектоническому типу. Тектонические впадины были видоизменены в результате воздействия эрозионных процессов.

В геологическом отношении территория приурочена к зоне развития палеогеновых песчано-глинистых отложений, которые залегают на коре выветривания метаморфического комплекса пород верхнего силура.

Подземные воды на исследуемой территории вскрыты почти повсеместно, но на всех участках на разных глубинах.

Воды ненапорные, представляют собой единый ненапорный горизонт, питание которого происходит за счет атмосферных осадков, поэтому в период обильных осадков уровень грунтовых вод повышается на 1,0-1,5 м. Водовмещающими породами являются палеогеновые отложения: пески, суглинки, глины, озерные: суглинки, пески, глины иловатые, элювиальные образования: суглинки, дресвяно-щебенистые грунты.

По химическому составу вода гидрокарбонатно-хлоридная, кальциево-магниевая, неагрессивная к бетонам любых плотностей на рядовом цементе. Коэффициенты фильтрации для водовмещающих пород: для песков — 2,5 м/сут., для суглинков и глин — 0,1 м/сут., для дресвяно-щебенистых грунтов — 3,4 м/сут.

По природным условиям Дербишевское сельское поселение Аргаяшского района относится к лесостепной зоне области, для которой характерны большое количество озер, развитая речная сеть.

## 2.3 ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКАЯ И ГИДРОЛОГИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКИ

### 2.3.1 РЕЛЬЕФ

д. Ишалино расположено на Зауральской равнине между Уральскими горами и Западно-Сибирской низменностью. Проектируемая территория представляет с собой полого-волнистую равнину. Абсолютные отметки рельефа изменяются в пределах от 231,9 м до 232,6 м. Имеются небольшие впадины.

### 2.3.2 ОБЩЕЕ ГЕОЛОГО-ЛИТОЛОГИЧЕСКОЕ СТРОЕНИЕ

В геологическом отношении территория приурочена к зоне развития палеогеновых песчано-глинистых отложений, которые залегают на коре выветривания метаморфического комплекса пород верхнего силура.

Локально верхняя часть разреза сложена делювиальными и озёрными суглинками, почвенным слоем. Сводный геолого литологический разрез представлен (сверху-вниз):

- > насыпной грунт (почва, щебень, песок, иногда обломки кирпича, опилки) с мощностью слоя от 0,4 до 1,5 м;
- > почвенный слой мощностью от 0,2 до 0,8 м;
- > суглинок делювиальный серовато-желтого, бурого, буровато-коричневого, зеленовато-желтого цвета мощностью до 6,0 и более метров;
- > глина палеогеновая зеленовато-желтого цвета с включением щебня до 30-40 % мощностью до 40 м;

- глина алювиальная ярко-желтая, ярко-желтая, зеленовато-серая, запесоченная с мелкой галькой кварца;
- дресвяно-щебенистый грунт представленный обломками алевролитов и песчаников с суглинистым заполнителем до 20 %, грязно-серого цвета с прослойками ожелезнения с 7,0 м – щебень алевролитов крупный (от 5 до 15 см.).

### 2.3.3 ХАРАКТЕРИСТИКА ГРУНТОВ

1. Насыпные грунты развиты на территории застройки, автодорогах, и т. п.
2. Глины иловатые развиты локально. Представляют собой образования мелких болот низинного типа. Грунт черного цвета с содержанием растительных остатков. Консистенция грунтов текучая. Использовать грунты в качестве основания под сооружения не рекомендуется.
3. Суглинки делювиальные. Консистенция их твердая. Среднее значение коэффициента пористости 0,65. Условное расчетное давление – 0,23 МПа, объемная масса – 1,8 т/м<sup>3</sup>.
4. Суглинки и пески озёрные вскрыты, в основном, на территории, прилегающей к озеру. Суглинистые грунты разного цвета часто опесоченные с редким гравием и галькой. Среди них часто залегают линзы песков белых, кварцевых, рыжих аркозовых, серых полиликовых. Мощность линз в среднем составляет 0,2-0,4 м, но иногда от 0,5 до 2,0 м пески разнозернистые, но преобладают крупные, иногда с гнездами гравелистых песков. Пески средней плотности с условным расчетным давлением 0,4 МПа. Глинистые грунты по числу пластичности классифицируются как суглинки. Консистенция их твердая и тугопластичная, грунты ненабухающие и непросадочные. Объемная масса 1,96 т/м<sup>3</sup>, коэффициент пористости – 0,65. Условное расчетное давление для суглинков – 0,21 МПа.
5. Суглинки палеогеновые участками слагают верхнюю часть разреза в интервале глубин 3,0-5,0 м. Грунты желтого, зеленовато-жёлтого цвета. По числу пластичности классифицируются как суглинки, консистенция их твердая и полутвердая.  
Грунты ненабухающие и непросадочные. Объемная масса 2,0 т/м<sup>3</sup>, коэффициент пористости – 0,522,  $K_0$  – 0,32 МПа.
6. Пески палеогеновые локально слагают разрез в интервале глубин 0,0-0,5 м. Грунты ярко-жёлтого, серовато-желтого цвета с прослойками глин. Пористость сложения грунтов средняя.  
Объемная масса в рыхлом состоянии 1,27-1,36, в плотном – 1,55-1,62 т/м<sup>3</sup>, коэффициенты фильтрации соответственно 3,02-4,53 и 1,23-1,51 м. Углы естественного откоса сухого грунта 35-40 %, под водой 29-34 %. Условное расчетное давление – 0,2 МПа.
7. Глины палеогеновые небольшими участками встречаются в интервале глубин 1,2-5,0 м. Глины серовато-жёлтого, зеленовато-желтого цвета. Грунты ненабухающие, непросадочные. Объемная масса 1,9 т/м<sup>3</sup>, коэффициент пористости – 0,88. Условное расчетное давление – 0,2 МПа.
8. Дресвяно-щебенистые грунты локально встречаются на глубинах 1,9-6,0 м. Заполнитель суглинистый, условное расчетное давление – 0,6 МПа.

### 2.3.4 ГИДРОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Подземные воды на исследуемой территории вскрыты почти повсеместно, но на всех участках на разных глубинах.

Воды не напорные, представляют собой единый не напорный горизонт, питание которого происходит за счет атмосферных осадков, поэтому в период обильных осадков уровень грунтовых вод повышается на 1,0-1,5 м. Водовмещающими породами являются палеогеновые отложения: пески, суглинки, глины, озерные: суглинки, пески, глины иловатые, элювиальные образования: суглинки, дресвяно-щебенистые грунты.

По химическому составу вода гидрокарбонатно-хлоридная, кальциево-магниевая, неагрессивная к бетонам любых плотностей на рядовом цементе. Коэффициенты фильтрации для водовмещающих пород: для песков – 2,5 м/сут., для суглинков и глин – 0,1 м/сут., для дресвяно-щебенистых грунтов – 3,4 м/сут.

## **2.4 ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ**

С точки зрения геологических условий территория поселка пригодна для строительства. Учитывая особенности рельефа местности и гидрогеологические данные, выделены территории пригодные для строительства и территории ограниченно пригодные.

Освоение территорий пригодных для строительства не требует проведения специальных инженерных мероприятий. К ним относятся территории с уклонами поверхности от 0,4 % и выше и глубины залегания грунтовых вод более 3,0 м. Большинство таких участков расположено в пределах существующей застройки.

Освоение территорий ограниченно пригодных для строительства требует специальных инженерных мероприятий: устройство дренажей, ливневой канализации, усиленной гидроизоляции подвалов и т. п. К ним относятся участки с уклонами поверхности менее 0,4 % с глубиной залегания грунтовых вод менее 3,0 м от дневной поверхности. Такие участки расположены преимущественно за пределами сложившейся застройки села, особенно к югу и западу от неё. Большинство из них заболочено. Чаще всего поверхностное заболачивание обусловлено пониженным рельефом местности и отсутствием условий для стока поверхностных вод.

### ***Выводы***

1. Климатические условия не налагают особых ограничений на планировочную организацию территории. Расчетная глубина промерзания для глинистых грунтов – 1,7 м, для песчаных – 2,34 м, продолжительность безморозного периода – 120 дней.
2. При размещении новых промышленных предприятий необходимо учитывать направление ветра.
3. В геоморфологическом отношении территория относится к слабовсхолмленной аккумулятивной равнине. К условиям, осложняющим строительство, относятся небольшие локальные заболоченности; болота мелкие, низинного типа. Других физико-геологических условий, осложняющих строительство, нет.
4. В геологическом отношении территория деревни приурочена к зоне, развития палеогеновых отложений, которые залегают на коре выветривания метаморфического комплекса пород. Верхняя часть разреза сложена делювиальными и озерными суглинками, почвенным слоем.
5. Подземные воды вскрыты повсеместно на разных глубинах. Воды ненапорные, по химическому составу – не агрессивные к бетонам и цементам.
6. Грунты на большей части территории характеризуются средней коррозионной активностью.

## 2.5 РАДИАЦИОННАЯ ОБСТАНОВКА

### *Радиационная обстановка*

Северная часть поселения расположена на территории Восточно-Уральского радиоактивного следа (ВУРС), сформировавшегося в результате радиационных аварий на ФГУП «ПО «Маяк».

В связи с тем, что Челябинская область расположена на территориях с высокой радиоактивной минерализацией коренных пород и вклад природного излучения в суммарную дозу облучения населения Аргаяшского района составляет более 80%, необходимо проведение радиационно-гигиенического обследования земельных участков под строительство зданий жилищного и общественного назначения (измерение значений гамма-фона и концентрации радона), а также обследование жилых и общественных зданий по радиационному фактору.

В целом радиационная обстановка в Аргаяшском муниципальном районе оценивается как стабильная.

Для осуществления контроля за радиационной обстановкой на территории района организованы и функционируют посты наблюдений ФГУ «Челябинский центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» в н.п. Аргаяш, Худайбердинский, Калиновский.

### **Выводы:**

1. Природные условия не налагают значимых ограничений на планировочную организацию территории;
- Основная часть территории пригодна для застройки.

## 2.6 СЕЙСМИКА

д. Дербишева входит в список населенных пунктов Российской Федерации, где возможны проявления 6-ти и 7-ми бальной сейсмической интенсивности со степенью сейсмической опасности В и С

## 2.7 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

На территории населенного пункта Особо охраняемых природных территорий нет.

Из объектов представляющих собой историко-культурную ценность на территории деревни расположен памятник воинам-землякам, павшим в годы Великой Отечественной Войны.

## **Глава 3. Проектное решение по планировочной структуре поселения.**

### **3.1. Общее архитектурно-планировочное решение и зонирование**

Концепция территориального развития деревни Дербишева основывается на анализе современного положения и направления развития всех параметров населенного пункта.

В данном проекте сохранились имеющаяся структура поселения и лаконично вписанные новые кварталы с жилой застройкой, общественно-деловая зона, зоны инженерных инфраструктур.

Проектируемая территория выполнено в пределах проектной черты поселения. Граница поселения определяет развитие планировочной структуры с учетом:

- природных условий территории;
- территориального и функционального зонирования;
- размещения в планировочной структуре поселения расчетных объемов жилищного, культурно-бытового строительства;
- основных инженерных систем;
- очередности освоения территорий под строительство.

Анализ природных условий и состояния окружающей среды, развития производственной базы д. Дербишева и основных планировочных элементов определил главные направления планировочной структуры. В основу проектных решений положены следующие принципы:

1. Общее зонирование с выделением основных функциональных зон: жилая зона, общественно-деловая зона, зона инженерных инфраструктур;
2. Формирование и развитие планировочной структуры на основе функционального зонирования в пределах проектируемых границ земель поселения;
3. Определение территорий, подлежащих индивидуальной застройки;
4. Создание полноценной системы культурно-бытового обслуживания;
5. Создание полноценной системы озеленения общего пользования, взаимосвязанной с центрами обслуживания и основными пешеходными направлениями;
6. Организация дорожной сети, обеспечивающей удобные кратчайшие взаимосвязи всех функциональных зон между собой и внешней транспортной структурой.

Проект планировки и межевания предусматривает определением участков для нового строительства, а также формирование общественного центра поселения.

## **Зонирование территорий**

С учетом перечисленных в предыдущем разделе принципов формирования планировочной структуры поселения, зонированием выделяются основные крупные зоны – зоны жилой застройки, общественно деловой застройки, смешанной застройки, инженерной и транспортной инфраструктур.

### **1. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов местного значения, коммерческих и обслуживающих объектов, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

### **2. Жилые зоны**

#### - Зона индивидуальной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства.

### **3.2. Учреждения образования и культурно-бытового обслуживания**

В связи с образованием жилых кварталов в проекте планировке и межевания необходимо предусмотрено:

1. Предприятий торговли. Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков приведены в таблице № 2.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Норма на 1000 чел	Поселение		Примечание
				Требуется	Принято	
<b>Учреждения народного образования</b>						
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>						
1	Магазины: -прод. Товаров	М <sup>2</sup> торг. Площади	100	200		

### **3.3 Система озеленения.**

Система озелененных насаждений и открытых пространств формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, наилучшей организацией массового отдыха населения, обогащения внешнего и внутреннего облика поселения и состоит из насаждений общего пользования, ограниченного пользования и защитного назначения.

Анализ существующего состояния озеленения на проектируемой территории показал, что озеленение общего пользования отсутствует.

К озеленению ограниченного пользования относится озеленение на участках детских школьных и дошкольных учреждений.

Планировочная организация системы зеленых насаждений направлена на формирование экологической инфраструктуры.

Такой подход позволяет создать единую систему озеленения, которая будет выявлять и дополнять планировочную структуру, общественные и спортивные центры, основные пешеходные связи в структуре поселения.

Озеленение санитарно-защитных зон должно отвечать требованиям защиты селитебной территории от вредных выбросов промпредприятий, защиты от пыли и шума.

### **3.4 Первая очередь строительства**

Участки первоочередного строительства выбраны с учетом следующих условий и требований:

- строительство индивидуальных жилых домов;
- строительство площадок инженерных коммуникаций.

Строительство жилых домов и объектов-бытового назначения предполагается осуществлять по индивидуальным, а также повторно применяемым проектам.

Расчет объектов-бытового назначения обслуживания на очередь строительства выполнить в соответствии с СП 42.13330.011 («Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

## **Глава 4. Транспорт**

### **4.1. Внешний транспорт**

Внешние грузовые и пассажирские перевозки д. Дербишева в Аргаяшском муниципальном районе Челябинской области обслуживаются автомобильным транспортом.

Пассажирские и грузовые перевозки воздушным транспортом осуществляются Челябинским аэропортом.

На проектируемые территорию проезды осуществляются через существующие улицы в западной части деревни Маржинбаева с улицы Центральная и съезда с автодороги областного значения Дербишева- Маржинбаева.

### **4.2. Внутренняя улично-дорожная сеть**

Внутренняя сеть автодорог представляет сеть улиц в жилой застройке.

Главная улица обеспечивает связь жилых территорий с общественным центром. Ширина проезжей части главной улицы составляет 6 метров. С одной стороны улицы по всей её длине проходит тротуар для пешеходов шириной 1,0 метр.

Улицы в жилой застройке обеспечивают связь с главной улицей. Ширина её проезжей части составляет 6 метров, тротуар 1 метр. Радиусы закругления принимаются 6-9 метров.

### **4.3 Первая очередь строительства**

Первоочередность строительства выбрана на основе необходимости связать жилые территории с общественным центром и обеспечить удобный въезд в поселение внешнего транспорта. Сначала строятся главные улицы поселения, затем улицы в жилой застройке.

## **Глава 5. Инженерное оборудование территории ИТ-1**

### **5.1 Инженерная подготовка территории**

На территории поселений с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует предусматривать понижение уровня грунтовых вод в зоне капитальной застройки путем устройства закрытых дренажей. На территории усадебной застройки городов, в сельских поселениях и на территориях стадионов, парков и других озелененных территориях общего пользования допускается открытая осушительная сеть.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки – не менее 2 м от проектной отметки поверхности; стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений – не менее 1м.

### **5.2 Водоснабжение**

В настоящее время источником водоснабжения д. Дербишева являются подземные воды. В населенном пункте эксплуатируются несколько независимых систем водоснабжения, имеющих разную ведомственную принадлежность.

До принятия решения о переходе на новый источник водоснабжения, в качестве первоочередных мероприятий необходимо проведение работ по обследованию существующих скважин на предмет выяснения причин снижения дебета и выполнению

работ по увеличению дебета. Проектом предусмотрена подключение к источнику водоснабжения, водовода (проектируемого) к деревни Маржинбаева от существующей скважины, расположенной возле школы д. Дербишева.

### **5.3 Канализация**

Канализование поселения делится на канализование индивидуальных участков, канализование общественных зданий и промтерритории.

Канализование участков осуществляется в герметичную выгребную яму, с последующим вывозом сточных вод в место согласованное с комитетом по экологии.

Канализация общественных зданий осуществляется в локальные очистные сооружения на группу зданий.

### **5.4 Теплоснабжение**

Теплоснабжение частных домов следует предусмотреть от индивидуальных автономных систем на жидком и твердом топливе, к которым относятся: источники теплоснабжения (котел, печь и др. при устройстве печей и каминов следует выполнять требования СНиП 2.04.05-91). А также возможностью подключения к газоснабжению существующих газопроводов д. Дербишева.

### **5.5 Электроснабжение**

Электроснабжение проектируемой территории следует предусматривать от районной энергетической системы. Проектом предусматривается установка одной трансформаторной подстанции из расчета 15 кВт на каждый жилой дом.

### **5.6 Санитарная очистка территории**

В соответствии с подпунктом «в» пунктом 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, - разработка схемы обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов производится в случае подготовки генерального плана городского округа. В составе генерального плана сельского поселения такая схема не разрабатывается. Согласно части 3 статьи 14 и пункта 14 части 1 статьи 15 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» №131-ФЗ, - организации деятельности по накоплению, сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению твердых коммунальных отходов на территориях соответствующих муниципальных районов, - является компетенцией органов власти муниципального района и отображается в схеме территориального планирования муниципального района.

Органы местного самоуправления определяют схему размещения мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и осуществляют ведение реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 13.4 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» № 89-ФЗ). Определение схемы размещения, создания и содержания мест (площадок) накопления твердых

коммунальных отходов, частью 2 статьи 8 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» № 89-ФЗ, - отнесено к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов. Места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов должны соответствовать требованиям санитарно-эпидемиологического законодательства и правилам благоустройства муниципальных образований (часть 3 статьи 13.4 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» № 89-ФЗ).

Территориальной схемой обращения с отходами, утвержденной приказом Министерства экологии Челябинской области от 26.12.2018г. № 1562 (в редакции от 30.11.2020г. № 797), - территория поселения включена в кластер Кыштымского регионального оператора. ТКО (твердые коммунальные отходы) Аргаяшского МР (в период с 2019 по 2027 гг.) транспортируют в г. Кыштым на мусоросортировочный комплекс, с размещением хвостов сортировки на полигоне в г.Кыштым.

### **5.7 Пожаротушение**

В соответствии с требованиями п. 4.1 СП 8.13130.2020 на территории поселений и организаций необходимо предусматривать наружное противопожарное водоснабжение. Положения п. 5.1 СП 8.13130.2020 определяют:

- расчетное количество одновременных пожаров на территории поселения до 10 тыс. человек принимается равным одному;

- расход воды на наружное пожаротушение 10 л/с;

- расчетное время тушения пожара - 3ч.

Объем воды необходимый для тушения пожара составит:  $10 \times 3 \times 3600 / 1000 = 108\text{м}^3$

Наружное пожаротушение предусматривается осуществлять от искусственных и естественных источников (резервуары, водоемы).

### **5.8 Вертикальная планировка**

Вертикальная планировка в проектируемой территории отсутствует. На территориях с плоским рельефом сток поверхностных вод затруднен. Всё это способствует повышению уровня грунтовых вод и без того высоко стоящих.

В основу планового и высотного решения территории положена сеть существующих и проектируемых улиц. В высотном отношении все улицы должны быть решены с максимальным приближением к существующему рельефу при условии обеспечения стока поверхностных вод с территории.

В зоне новой застройки вертикальная планировка должна быть решена с небольшим превышением территории застройки над уличной сетью для обеспечения выпуска с их территории поверхностных стоков в лотки уличных проездов.

### **Охрана окружающей среды**

Неорганизованный поверхностный сток загрязняет речное пространство. Фильтрация из негерметичных септиков и слив поверхностных вод на поверхность земли – основные источники загрязнения почв и грунтовых вод.

Мероприятия по инженерной подготовке территории направлены не только на создание более благоприятных условий для строительства и эксплуатации сооружений, но и является важнейшими природоохранными мероприятиями, позволяющими обеспечить нормальные экологические условия.

Строительство ливневой, дренажной сети с последующей очисткой стока и вертикальная планировка территории должны обеспечивать организованный отвод и очистку поверхностных вод и исключить загрязнение водоёма, а также исключить инфильтрацию поверхностного стока в грунт.

### **5.9 Устройства связи**

В настоящее время населению д. Дербишева предоставляются следующие основные виды телекоммуникационных услуг: телефонная стационарная связь; услуги сети сотовой подвижной связи; почтовая связь, телерадиовещание, радиотелефонная связь и телематическая связь.

Стационарный телефон с выходом на межгород предоставляет ОАО «Ростелеком». В 2012 г. общая монтированная емкость стационарной связи составила 4862 номеров. Уровень телефонизации населения – 35 %. АТС размещается по адресу ул. Комсомольская 27. За последний год произошел 5 % отсев стационарных телефонов.

Услуги сотовой связи предоставляют операторы «U-tel», «ТЕЛЕ-2», «МТС», «БИЛАЙН», «МЕГАФОН».

Услуги телевидения и радиовещания предоставляют операторы ОРТПЦ, ОАО «Ростелеком». Охват населения телевизионным и радиовещанием в селе составляет 100 %.

Основным оператором по оказанию услуг почтовой связи является Управление федеральной почтовой связи Челябинской области (УФПС), которая динамично развивается. Отделение почты находится по адресу с. Аргаяш, ул. Комсомольская 10.

В настоящее время в почтовых отделениях связи кроме традиционных услуг почтовой связи, развитие получают интернет услуги.

Доступ в Интернет предоставляется в двух видах:

- > проводной интернет – ОАО «Ростелеком»;
- > беспроводные модемы – «U-tel», «ТЕЛЕ-2», «МТС», «БИЛАЙН», «МЕГАФОН».

## **Глава 6. Техничко-экономические показатели**

### **Площади территории:**

А) проектируемой : - из земель частной собственности – 4.3 га (43000 кв.м)

- площадь застройки - из земель частной собственности - 2.7096 га (27096 кв.м)

Участки в 1 очереди - предусматривается к образованию 23 земельных участков, в т.ч 21 участков для индивидуального жилищного строительства (или для ведения личного подсобного хозяйства, 1 земельный участок под детскую и спортивную площадку площадью 600 кв.м и 1 земельный участок для размещения торгового павильона или магазина смешанных товаров площадью 260 кв.м

Средняя площадь земельных участков составляет 1200-1400 кв.м

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ПРОЕКТИРУЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ  
В СТРУКТУРЕ Д. ДЕРБИШЕВА  
АРГАЯШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**



**ПРОЕКТИРУЕМАЯ  
ТЕРРИТОРИЯ**

д.Дербишева

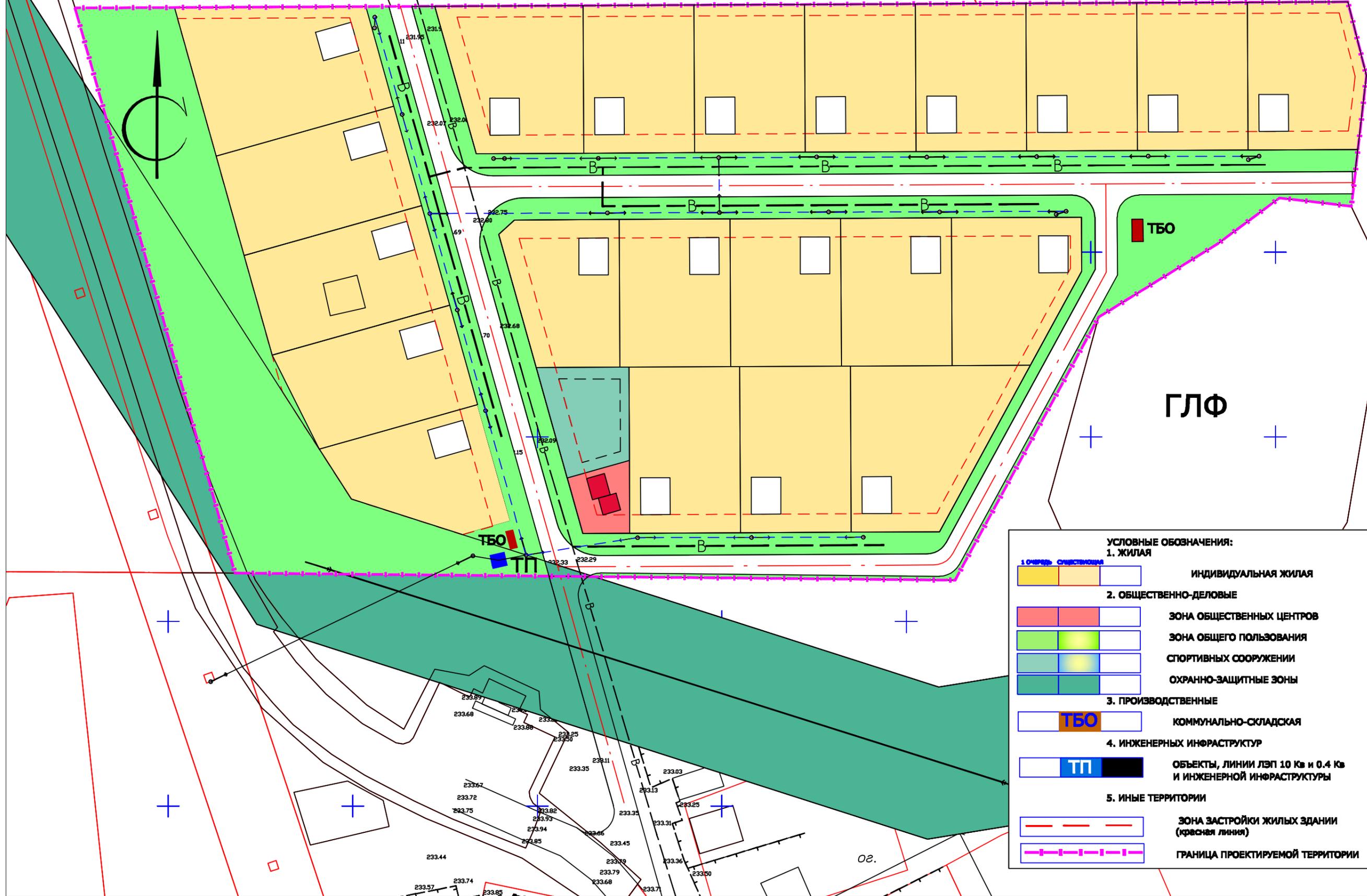
д.Маржинбаева

озеро Карагайкуль

озеро Яу-Ба

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ)

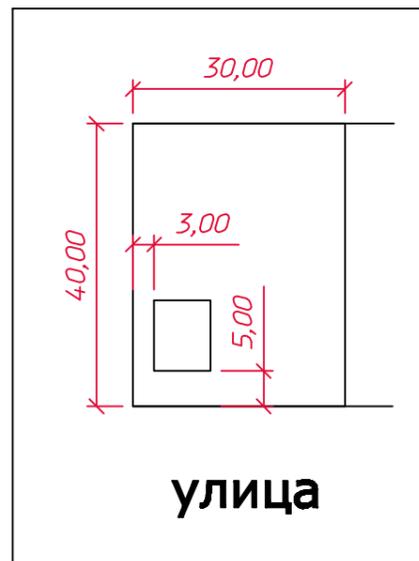
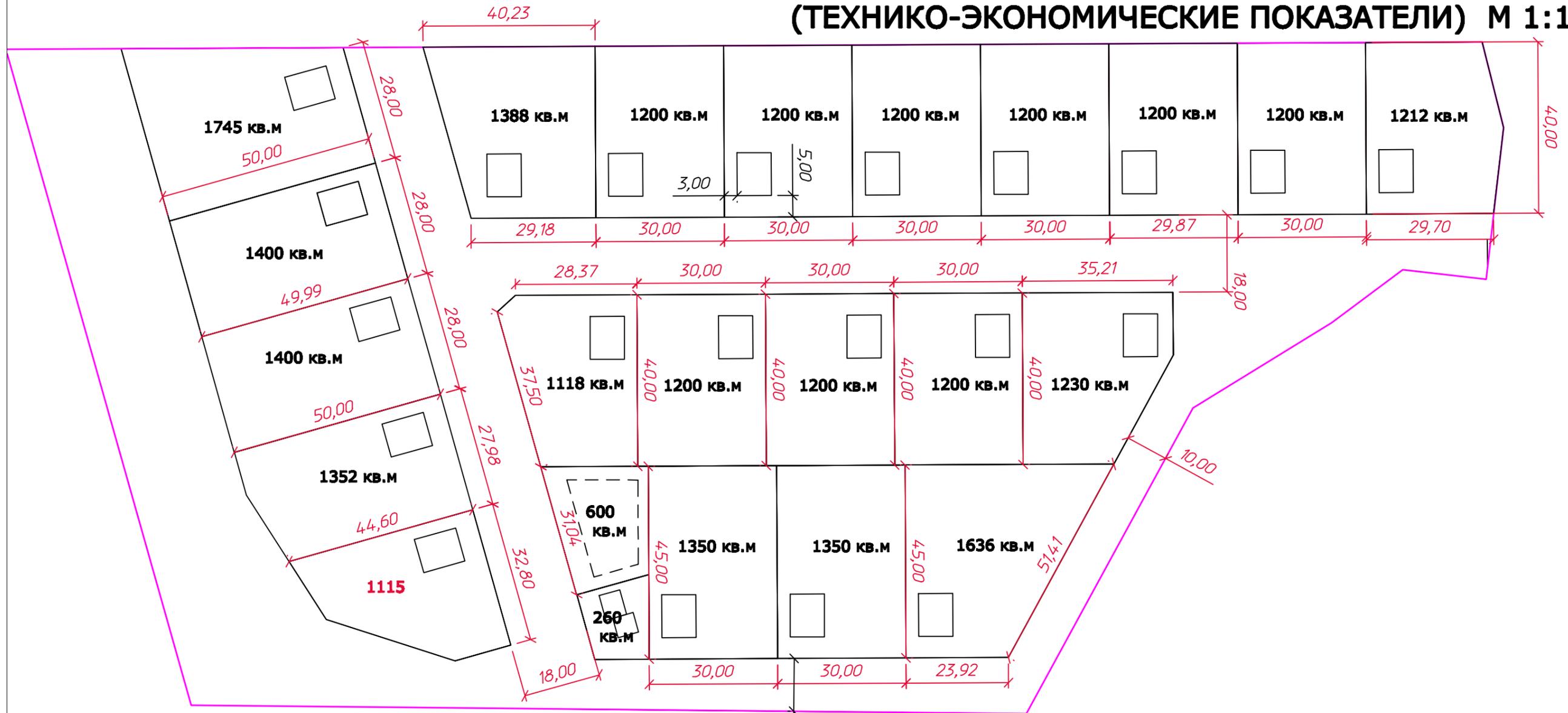
М 1:1000



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

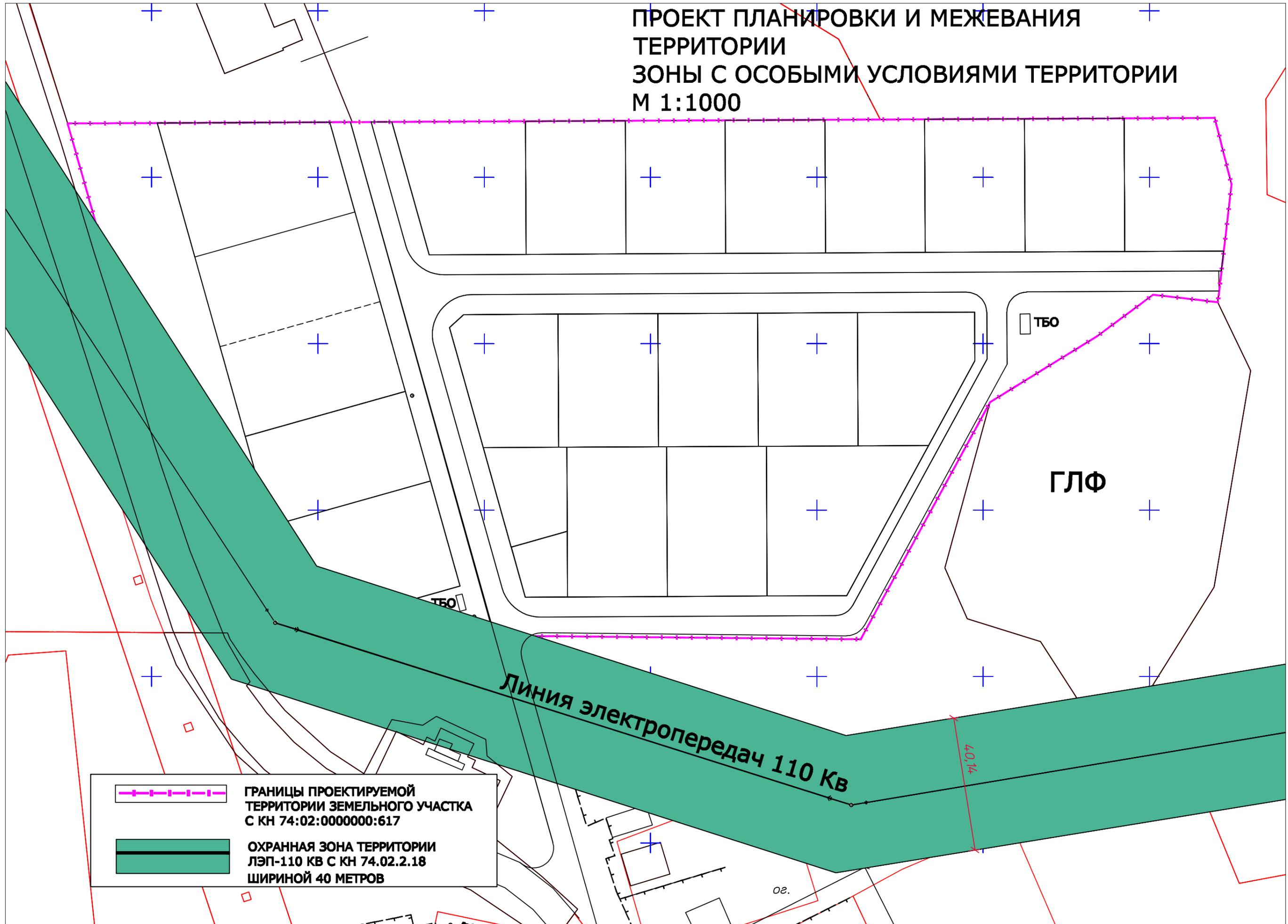
- ЖИЛАЯ**
  - ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ**
  - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ
  - ЗОНА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
  - СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИИ
  - ОХРАННО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ**
  - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ
- ИНЖЕНЕРНЫХ ИНФРАСТРУКТУР**
  - ОБЪЕКТЫ, ЛИНИИ ЛЭП 10 Кв и 0.4 Кв и ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ИНЫЕ ТЕРРИТОРИИ**
  - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫХ ЗДАНИИ (красная линия)
  - ГРАНИЦА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ (ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ) М 1:1000



<b>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>	
Площадь проектируемой территории	<b>43000 кв.м</b>
Площадь проектируемой застройки в т.ч. земельные участки под ИЖС	<b>27956 кв.м</b> <b>27096 кв.м</b>
количество проектируемых земельных участков в т.ч земельные участки под ИЖС	<b>23</b> <b>21</b>
земельные участки общего пользования в т.ч. земли под транспортной и инженерной инфраструктуры	<b>15044 кв.м</b>

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ  
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ТЕРРИТОРИИ  
М 1:1000



	<b>ГРАНИЦЫ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КН 74:02:0000000:617</b>
	<b>ОХРАННАЯ ЗОНА ТЕРРИТОРИИ ЛЭП-110 КВ С КН 74.02.2.18 ШИРИНОЙ 40 МЕТРОВ</b>

ТБО

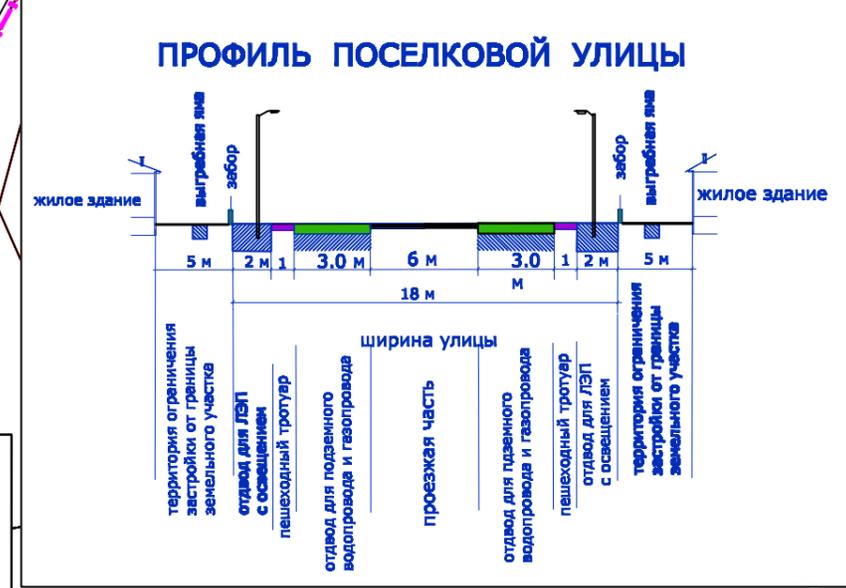
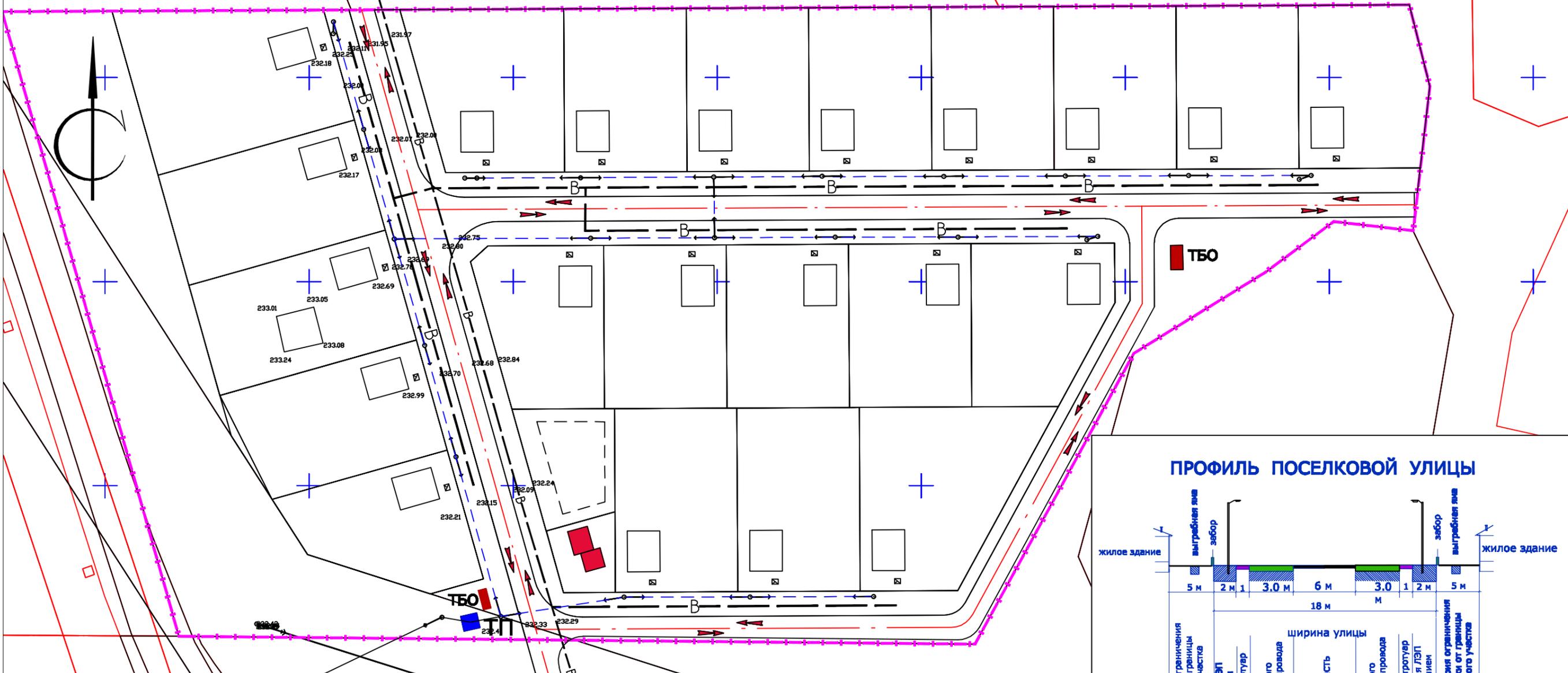
ГЛФ

Линия электропередач 110 Кв

40,14

ог.

# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СХЕМА ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	ЛЭП ВЛ-0.4 Кв
	ЛЭП ВЛ-35 Кв
	границы проектируемых земельных участков
	граница населенного пункта
	В
	линия ЛЭП
	изолированная выгребная яма

### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

	автодорога областного значения
	ГЛАВНЫЕ и ВТОРОСТЕПЕННЫЕ ПОСЕЛКОВЫЕ УЛИЦЫ
	остановка общественного транспорта
	направления движения транспортных средств
<b>ГРАНИЦЫ</b>	
	ГРАНИЦА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
	ПРОЕКТИРУЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ