СОДЕРЖАНИЕ

№ пп	Наименование	Лист
	Содержание	1
1	Местоположение	2
2	Планировочное решение	4
3	Жилищное строительство	5
4	Организация социально-бытового обслуживания	5
5	Озеленение и благоустройство	6
6	Транспортная инфраструктура	6
7	Инженерная инфраструктура	7

1. Местоположение

Территория поселка Теплый стан расположена в юго-восточной части территории города Кургана.

Территория поселка «Теплый стан» со всех сторон ограничена лесными участками категории городских лесов. Участок находится вне установленных санитарно-защитных зон предприятий и вне зон охраны памятников культуры.

Рельеф участка ровный.

В соответствии с Генеральным планом города Кургана территория поселка «Теплый стан» предусмотрена для застройки индивидуальными жилыми домами и общественными зданиями.

Проектируемый участок располагается, согласно действующим Правилам землепользования и застройки города Кургана, в территориальной зоне Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами (одноквартирными).

Правилами землепользования и застройки города Кургана для данной территориальной зоны предусмотрено:

ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (Ж 1)
1. Основные виды разрешенного использования земельного участка:
1.1. индивидуальные жилые дома (одноквартирные);
1.2. Объекты дошкольного образования общего типа и специализированные;
1.3. Объекты общеобразовательного назначения общего типа и специализированные;
1.4. Объекты внешкольного образования (дом творчества школьников и т.д.);
1.5. Объекты здравоохранения (поликлиники, амбулатории и т.д.);
1.6. Объекты охраны порядка;
1.7. Объекты инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (газо-, тепло-, водо-, энергообеспечения, канализации и связи);
1.8. Спортивные объекты (бассейн, спортзал, фитнес-центр), открытые спортивно-физкультурные сооружения:
12. площадки для мусоросборников общественного назначения на отдельных земельных участках.
2. Условно разрешенные виды использования земельного участка:
2.1. малоэтажные жилые дома (двухквартирные, блокированные с приквартирными земельными участками, блокированные – без приквартирных земельных участков);
2.2. малоэтажная секционная застройка до 4-х этажей;
2.3. многоквартирные жилые дома (от 3-х этажей выше, блокированные с приквартирными земельными участками, блокированные – без приквартирных земельных участков);
2.4. объекты бытового назначения (баня, ателье и т.д.);
2.5. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
2.6. объекты культового назначения;

2.7. сооружения связи, радиовещания и телевидения;

2.8. автозаправочные станции, автосалоны, гаражи для хранения легковых и грузовых автомобилей, станции технического обслуживания не более 5 постов, посты патрульно-дорожной службы;

2.9. объекты административно-делового назначения (отделения банков, административно-управленческие здания, офисы);

2.10. объекты культурно-досугового назначения (библиотека, видеосалон, дом творчества, зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, центр досуга с ограничением по времени работы);

2.11. объекты торгового назначения и общественного питания;

2.12. розничные рынки (имущественный комплекс, предназначенный для осуществления деятельности по продаже товаров (выполнению работ, оказанию услуг) на основе свободно определяемых непосредственно при заключении договоров розничной купли-продажи и договоров бытового подряда цен и имеющий в своем составе торговые места);

2.13. Ветлечебницы, ветлаборатории;

2.14. Склады объектов мелкорозничной торговли;

2.15. Площадки для выгула собак;

2.16. Личное подсобное хозяйство;

2.17. Огород для индивидуального пользования;

2.18. Объекты временного пребывания граждан (гостиницы);

3. Вспомогательные виды использования земельного участка:

3.1. гаражи;

3.2. хозяйственные постройки;

3.3.Садоводство, огородничество на земельном участке одноквартирного, блокированного жилого дома;

3.4. детские игровые площадки на земельном участке одноквартирного, блокированного жилого дома;

3.5. Площадки для мусоросборников на земельных участках жилых домов;

Территория поселка «Теплый стан» находится вне установленных санитарно-защитных зон предприятий и вне зон охраны памятников культуры.

2.2. Современное состояние территории

Территория жилого поселка «Теплый стан» осваивалась с 1993 года в соответствии с утвержденным проектом застройки площадки №9 (наименование посёлку - «Теплый стан» присвоено позже), разработанным в 1993 году проектным институтом «Курганграждaнпроект».

В 2015 году поселок «Теплый стан» представляет собой полностью сформированное селитебное образование, обеспеченное необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой, торговыми объектами и детским садом на 50 мест.

Проектируемая территория в достаточной степени обеспечена подземными водами, пригодными для питья в соответствии с санитарно-гигиеническими нормами.

Централизованные системы водоснабжения и водоотведения в поселке отсутствуют. В каждом домовладении имеются скважины, обеспечивающие локальные системы водоснабжения на каждый жилой дом (объект). Водоотведение из домов осуществляется в септик с последующим вывозом в санкционированное место вывоза жидких бытовых отходов соседнего Кетовского муниципального района.

Ливневые стоки удаляются открытым способом, по рельефу.

В границах поселка проходит газопровод низкого давления. Все дома (объекты) газифицированы.

Транспортная система поселка сформирована по веерному (лучевому) типу.

Планировочная структура поселка «Теплый стан» имеет компактный тип.

Красные линии поселка разработаны проектом, выполненным Комитетом архитектуры и градостроительства администрации города Кургана, утвержденным постановлением Администрации города Кургана в 2014 году.

2.Планировочное решение

Разработка проекта планировки территории поселка «Теплый стан» вызвана необходимостью актуализации ранее разработанного проекта застройки поселка «Теплый стан» (разработчик – проектный институт «Курганграждaнпроект», 1993 год) и приведением градостроительной документации в соответствие с действующим законодательством.

Планировка жилого образования соответствует ранее разработанным градостроительной документации. Планировочная структура поселка «Теплый стан» имеет компактный тип.

Красные линии поселка разработаны проектом, выполненным Комитетом архитектуры и градостроительства администрации города Кургана, утвержденным постановлением Администрации города Кургана в 2014 году.

Композиционное решение принято с учетом как широтной, так и меридиональной ориентации жилых зданий на проектируемой территории, что позволяет формировать улицы в жилой застройке, а также даёт возможность формирования внутренних дворовых пространств и рекреационных зон локального значения.

За основу транспортной инфраструктуры проектируемого комплекса были приняты предложения Генерального плана города Кургана (раздел «транспорт»).

Одним из основных направлений развития транспортной инфраструктуры является учет интенсивной автомобилизации населения города.

3. Жилищное строительство

На стадии проекта по планировке территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства продолжается застройка проектируемой территории индивидуальными малоэтажными домами.

4. Организация социально-бытового обслуживания

Проектом предусмотрена организация социально-бытового обслуживания населения жилого поселка «Теплый стан» путем строительства зданий социально-бытового назначения на отведенной территории и эффективной эксплуатации существующих зданий социально-бытового назначения.

Проектом учтены следующие существующие и предполагаемые к строительству объекты с доступным радиусом обслуживания населения:

Объекты здравоохранения.

Проектом учитывается размещение аптеки готовых лекарственных форм на 1 рабочее место предусмотрено в существующем магазине продовольственных товаров, торговой площадью 250 м2.

Объекты торговли.

Существующий магазин продовольственных товаров, торговой площадью 250 м2, обеспечивает население основными продовольственными товарами повседневного спроса. Близость к более крупным планировочным образованиям города Кургана, где размещены торговые сети, снижает спрос в торговых объектах на проектируемой территории. В перспективе услуги торговли и общественного питания будут регулироваться спросом. При обеспеченном увеличении спроса на товары и услуги общественного питания, соответственно торговые площади могут быть увеличены.

Детские дошкольные и школьные учреждения.

Проектом предусмотрена дальнейшая эксплуатация детского сада-яслей на 50 мест. В перспективе учитывается реконструкция здания с целью дополнительного размещения в нем малокомплектной начальной школы на 108 учащихся.

5. Озеленение и благоустройство

Важнейшим элементом планировочной структуры квартала являются зеленые насаждения.

В проекте предусмотрена система озеленения:

- озеленение общего пользования (озеленение вдоль межквартальных проездов и зеленая территория внутри жилого комплекса;

Ассортимент зеленых насаждений предусмотрен деревьями и кустарниками местных пород, таких как береза бородавчатая, яблоня сибирская, липа мелколистная, карагач, кизильник блестящий, рябина, сирень.

Посадка деревьев производится с учетом нормативных разрывов от инженерных коммуникаций, расстояние между деревьями с большой кроной – 7-10 м., средней кроной – 4-5 м., кустарниками – 1-3 м.

- озеленение придомовых и дворовых территорий.

На территории дворов размещены площадки для игр детей и отдыха населения, физкультурные и спортивные площадки а также хозяйственные площадки и места для временной парковки автомобилей.

Покрытия проездов, тротуаров, отмостки и хозяйственных площадок предусмотрены асфальтобетонными.

Внутридворовые территории оборудованы малыми архитектурными формами.

6. Транспортная инфраструктура

Уличная сеть в зависимости от размеров и планировочного решения территории застройки включает только основные и второстепенные проезды.

Основные проезды обеспечивают подъезд транспорта к группам жилых зданий.

Второстепенные проезды обеспечивают подъезд транспорта к отдельным зданиям, сооружениям и площадкам.

Основные проезды включают проезжую часть и тротуары. Основные проезды проектируются шириной проезжей части 5.5 м.

Вдоль основных проездов необходимо устройство тротуаров шириной не менее 1,5 м. Тротуары могут устраиваться с одной стороны.

Хозяйственные проезды допускается проектировать однополосными шириной не менее 4 м. Устройство тротуаров вдоль второстепенных проездов не регламентируется.

Допускается устройство тупиковых второстепенных проездов шириной 4 м и протяженностью не более 150 м.

При устройстве тупиковых проездов предусмотрена возможность разворота мусоровозов, уборочных и пожарных машин.

Предлагаемая система уличной сети жилой группы предусматривает два въезда на территорию поселка «Теплый стан», согласно новому Генеральному плану, с устройством остановок общественного транспорта. Остановочные пункты маршрутов общественного пассажирского транспорта, связывающего территорию малоэтажной жилой застройки с другими районами городского округа, запроектирована у въезда на территорию малоэтажной застройки, обеспечивая удобные пешеходные и транспортные связи с жилой застройкой. Планировочное решение жилой группы обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям.

Пешеходное движение осуществляется по тротуарам вдоль существующих и запроектированных проездов, которые являются непрерывными пешеходными коммуникациями, связывающими жилые группы.

Проектом предусмотрены удобные связи жилой застройки с площадками для спорта, развлечений и зоной отдыха.

Индивидуальные транспортные средства предлагается хранить на приусадебной территории.

7. Инженерная инфраструктура

7.1. Электроснабжение

Электроснабжение поселка на коммунально-бытовые нужды рассчитано на основании технических условий Категория надежности электроснабжения вторая.

7.2. Газоснабжение

Газоснабжение поселка - от городской системы газоснабжения в соответствии с предварительными техническими условиями.

7.3. Теплоснабжение

Для целей теплоснабжения проектируемой жилой группы предусмотрено подомовое отопление жилых домов от теплогенераторов (газовых котлов) с закрытой камерой сгорания на природном газовом топливе.

7.4.Водоснабжение и водоотведение

Хоз-питьевое водоснабжение принято от индивидуальных колодцев и скважин.

Водоотведение хозяйственно бытовых стоков — в септики.

7.5. Ливневая канализация

Проектом предусмотрено открытое поверхностное водоотведение по дорожному покрытию внутри квартала на внешнею уличную сеть, а также на рельеф.

7.6 Пожарная безопасность

Существующий резервуар на 30м^3 на ул. 6-я Болдинская заполняется привозной водой.