**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Эскизный проект планировки территорий, прилегающих к д.Чичканы (вариан 2), выполнен на основании договора № 51/2016, заключенного с администрацией Чичканского сельского поселения, и задания на проектирование.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ

Чичканское сельское поселение находится в юго-западной части Комсомольского района и граничит:

с севера северо-востока и востока – с Урмаевским сельским поселением;

с юго-востока, юга и юго-запада – с Альбусь-Сюрбеевским сельским поселением;

с северо-запада – с Сюрбей-Токаевским сельским поселением.

В состав сельского поселения входят деревня Чичканы и село Чурачики с общей численностью населения на 1 января 2016 года 1603 чел. Административным центром сельского поселения является село Чурачики.

По территории сельского поселения проходит автомобильная дорога «Калинино-Батырево-Яльчики» – Починок Инели-граница Республики Татарстан, протекает река Хундурла, впадающая в реку Кубня. Общая площадь территории составляет 2156 га.

Градостроительное развитие сельского поселения осуществляется на основании генерального плана, разработанного ООО «Арконпроект» в 2007 году. В соответствии с указанным генеральным планом разработаны (ООО «Гео Центр», 2011 г.) и утверждены Правила землепользования и застройки.

Из объектов обслуживания населения имеются две общеобразовательные школы, дошкольные образовательные учреждения, дом культуры, библиотека, предприятия торговли, учреждения здравоохранения, отделение связи. Объекты периодического и эпизодического обслуживания находятся в с.Комсомольское на расстоянии 11 – 12 км (15-минутная транспортная доступность). Все населенные пункты электрифицированы, газифицированы и телефонизированы. Водоснабжение осуществляется от артезианских скважин и из шахтных колодцев, централизованная канализация отсутствует.

Деревня Чичканы находится в центральной части сельского поселения и территориально примыкает к юго-восточной границе села Чурачики. По состоянию на 1 января 2016 года здесь проживают 854 чел. В деревне имеется 226 индивидуальных жилых домов с общей площадью 17,5 тыс. кв.м. Связь деревни с административным центром муниципального района и другими населенными пунктами осуществляется по автомобильной дороге «Калинино-Батырево-Яльчики» – Починок Инели-граница Республики Татарстан. Централизованные системы водоснабжения и водоотведения в деревне отсутствуют. Газоснабжение осуществляется от АГРС «Комсомольская», расположенной северо-восточнее населенного пункта.

В литературных источниках отмечается наличие в 800 м от деревни Чичканы распахивающегося кургана, в 3 км от села Чурачики – грунтового могильника, в км от села – кургана «Улап тапри».

**ПРОЕКТНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ**

Проект планировки территории охватывает 1 элемент планировочной структуры, прилегающий к д.Чичканы.

Элемент планировочной структуры расположен юго-восточнее населенного пункта и ограничен:

с север-востока – санитарно-защитными зонами кладбища и территории сельскохозяйственного предприятия;

с юго-востока – полосой отвода автомобильной дороги «Калинино-Батырево-Яльчики» – Починок Инели-граница Республики Татарстан;

с юго-запада – землями сельскохозяйственного назначения;

с северо-запада – существующей границей деревни Чичканы.

Общая площадь планируемой территории составляет 14,9 га. В планируемую территорию входит земельный учасотк с кадастровым номером 21:13:150304:192. Участок находится на возвышенности, перепад рельефа в пределах планируемой территории составляет 12 метров. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, в настоящее время используются для сельскохозяйственного производства.

Проектом планировки территории предполагается разместить здесь группу из 48индивидуальных жилых домов с приусадебными участками для ведения личного подсобного хозяйства, средней площадью 1916 кв.м.

Кроме жилой застройки на планируемой территории выделен земельный участок, площадью 0,45 га, для общественного использования объектов капитального строительства и предпринимательства, где размещаются предприятия повседневного обслуживания населения, предусмотренные генеральным планом: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, аптека и др. Эти объекты объединяются в один комплекс, создавая общественный центр. Общественный центр расположен на главной улице планируемой территории и соединяется с точкой въезда на территорию элемента планировочной структуры широким бульваром. Расположение зданий общественного центра формирует центральную площадь. Рядом с общественным центром планируется создание рекреационной территории с площадками для отдыха и игр детей.

Общеобразовательные организации, медицинские учреждения и учреждения культуры имеются в д.Чичканы на расстоянии пешеходной доступности от планируемой территории. Учреждения и предприятия периодического и эпизодического пользования находятся в с.Комсомольское.

Планировочное решение улично-дорожной сети продиктовано конфигурацией земельного участка, а также сложившейся градостроительной ситуацией. Для обеспечения удобного доступа на планируемую территорию предусматривается устройство еще одного примыкания к автомобильной дороге «Калинино-Батырево-Яльчики» – Починок Инели-граница Республики Татарстан . Ширина улицы, соединяющей точку примыкания к данной дороге с общественным центром планируемой территории принята равной ширине

санитарно-защитной зоны кладбища – 50 метров. Ширина другой улицы в красных линиях составляет 25,0 м. Ширина проездов – 8,0 м и 6,0 м, тротуаров – по 3,00 и 2,25 м.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540, на участках для ведения личного подсобного хозяйства разрешается размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодного для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

Использование приусадебных участков должно осуществляться в соответствии с правилами землепользования и застройки в Чичканском сельском поселении. Правилами установлено, что на каждом приусадебном участке кроме жилого дома могут быть:

- отдельностоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора.

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОМУ ОБОРУДОВАНИЮ

Водоснабжение как проектируемых, так и существующих домов населенного пункта предусматривается от одной проектируемой артезианской скважины, которая размещается в существующих границах населенного пункта на свободном от застройки участке рядом с территорией общеобразовательной школы. Водопроводная сеть кольцуется. На сети устраиваются пожарные гидранты на расстоянии не более 150 м от зданий и сооружений. Вода на пожаротушение хранится в резервуарах на водозаборных узлах.

Канализация жилых и общественных зданий предусматривается в биологические очистные сооружения, размещаемые севернее д.Чичканы на берегу р.Хундурла с учетом возможности приема хозяйственно-бытовых стоков как с территории д.Чичканы, так и с территории с.Чурачики. Сточные воды от жилых домов и общественных зданий элемента планировочной структуры самотеком отводятся в насосную станцию, расположенную в юго-западной части планируемой территории, затем по напорной сети отводятся на очистные сооружения. Сети канализации прокладываются по проектируемым улицам с учетом возможности подключения всех зданий. Для очистки сточных вод предлагается использовать комплекс очистных сооружений ЭКО-Р производства группы компаний “ЭКОЛАЙН”. Данный комплекс производится на основе емкостей из стеклопластика, являющихся основной строительной конструкцией и предназначенных для подземного размещения. Для предотвращения возможного всплытия емкостей необходимо выполнить соответствующие мероприятия.

Сточные воды проходят несколько ступеней очистки:

- механическая очистка на сорозадерживающих решетках, песколовках и в первичных отстойниках;

- полную биологическую очистку в аэротенках, в отсеках нитри-денитрификации, дефосфатизации;

- в блоке доочистки;

- в блоке ультрафиолетового обеззараживания.

Очищенные стоки отводятся в р.Хундурла. Качество воды, прошедшей очистку на КОС ЭКО-Р, соответствует требованиям сброса в водоемы рыбохозяйственного, хозяйственно-бытового и рекреационного водопользования.

Газоснабжение предусматривается от проектируемого газораспределительного пункта (ГРП), который располагается в непосредственной близости от межпоселкового газопровода, проложенного от АГРС «Комсомольская» для обеспечения газом населенных пунктов, расположенных в юго-западной части Комсомольского района.

Электроснабжение осуществляется от существующей ВЛ 10 кВ через одну проектируемую трансформаторную подстанцию, размещаемую в районе планируемого общественного центра.

Связь осуществляется по линиям телефонной сети через существующую АТС, а также через операторов сотовой связи.

**4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  пп. | Наименование  показателей | Ед.  изм. | Колич. | Примеч. |
|
| 1. | Общая площадь планируемой территории  из них:  земли сельскохозяйственного назначения, переводимые в земли населенных пунктов | га | 14,922  14,922 |  |
| 2. | Из общей площади планируемой территории участки:  индивидуального жилищного строительства  общественного использования объектов капитального строительства  отдыха (рекреация)  озеленения водоохраной зоны  инженерной инфраструктуры  общего пользования (улицы, площадь, бульвар, озеленение санитарно-защитных зон) | га | 9,196  0,446  1,209  0,265  0,291  3,515 |  |
| 3. | Количество приусадебных участков (жилых домов) | ед. | 48 |  |
| 4. | Средняя площадь одного приусадебного участка | кв.м | 1916 |  |
| 5. | Средняя площадь одного жилого дома | кв.м | 121 |  |
| 6. | Общая площадь жилых домов | кв.м | 5810 |  |
| 7. | Нормативная жилищная обеспеченность | кв.м/чел. | 37,8 |  |
| 8. | Расчетный размер семьи | чел. | 3,2 |  |
| 9. | Численность населения | чел. | 154 |  |