

ООО «Творческая Мастерская «Архитектон»

ПП-119-13(ТЛТ)

**Проект планировки центральной части
(район ЖД вокзала)
п. Волоконовка**

Том 1

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Положение о размещении объектов и параметрах
застройки территории**

Белгород 2013

Состав проекта:

I. «Основная часть (утверждаемая) »

Том 1. Положение о размещении объектов и параметрах застройки территории
(пояснительная записка).

1.1. Графические материалы (Альбом 1)

1.1.1 План красных линий (основной чертеж) М 1:1000

1.1.2. Разбивочный план красных линий М 1:1000

II. «Материалы по обоснованию проекта планировки»

Том 2. Мероприятия по обоснованию проекта планировки
(пояснительная записка).

2.1. Графические материалы (Альбом 2)

2.1.1. Общие данные

2.1.2. Схема размещения проектируемого участка в п. Волоконовка

2.1.3. План современного использования территории и планировочных
ограничений (опорный план) М 1:1000

2.1.4. Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000

2.1.5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории
М 1:1000

Решения, принятые в проекте планировки центральной части (район ЖД вокзала) п. Волоконовка, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и др. норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают охрану окружающей среды, взрывобезопасность и пожаробезопасность при соблюдении установленных правил эксплуатации.

Главный архитектор проекта _____ Солоник В.Н.

Основные исполнители проекта

Руководитель коллектива:

/Солоник В.Н./

Исполнители:

/Воронина М.М./

Содержание тома №1

1. Характеристика планировочного развития территории.....	5
2. Параметры застройки территории	5
3. Принятые системы социального обслуживания.	6
4. Принятые системы транспортного обслуживания.	6
5. Принятые системы инженерного обеспечения.	7
5.1 Водоснабжение и водоотведение.....	7
5.2 Газоснабжение.	7
5.3 Электроснабжение.	7
6. Размещение объектов капитального строительства.	7
7. Основные технико-экономические показатели проекта.	9

1. Характеристика планировочного развития территории.

Проектом планировки предусмотрена реконструкция жилой застройки центральной части п. Волоконовка в районе ЖД Вокзала путем сноса малоэтажного жилого фонда, гаражей, сараев и подсобных помещений, находящихся внутри дворовых территорий проектируемого микрорайона и строительства новых современных жилых домов и объектов социально-бытового обслуживания.

Размещение жилых кварталов в этом микрорайоне предусмотрено генпланом поселка.

Микрорайон образован в структуре существующей улично-дорожной сети с добавлением новой улицы по северной границе проектируемого участка. Дворы сформированы периметральной застройкой с сохранением существующих жилых домов высотой более 2-х этажей и новыми секционными 4-х, 5-ти этажными домами. Внутриквартальная территория свободна от транспорта и является исключительно пешеходной зоной. Для проезда машин служб экстренного реагирования выполнены пешеходные дорожки с возможностью проезда. Автомобильные стоянки, обслуживающие жилые дома и общественные здания, располагаются вдоль улиц по периметру жилой застройки и рядом с крупными зданиями социально-бытового обслуживания.

Благоустройство дворов включает в себя наличие площадок различного назначения, в т.ч.: детских игровых, спортивных, хозяйственных; декоративное озеленение и пешеходные дорожки с твердым и песчано-гравийным покрытиями.

2. Параметры застройки территории.

Основными элементами новой застройки микрорайона приняты секционные жилые дома 4-х и 5-ти этажные.

Проектом планировки приняты следующие параметры территории:

- Площадь участка - 23,11 га
- Плотность населения микрорайона - 111 чел/га
- Численность населения - 2 565 чел.

- Площадь застройки - 38 688 м²

-Площадь жилых домов :

Общая площадь жилого фонда - 41 301 м²

В том числе площадь квартир нового строительства – 18 574 м²

Количество квартир – 777 кв. В том числе новые – 225.

3. Принятые системы социального обслуживания.

Системы социально - бытового обслуживания микрорайона предусматривает сохранение существующих предприятий и размещение новых предприятий с полным набором учреждений обслуживания и с соблюдением радиусов обслуживания. Из учреждений образовательного назначения предусмотрена новая школа на 200 учащихся с детским садом на 80 мест с радиусом доступа 500 м.

Из учреждений здравоохранения размещен кабинет врача общей практики в здании социально – оздоровительного назначения

Помещения общественно-культурного назначения находятся в существующих зданиях домов культуры.

Помещения общественного питания (кафе) предусмотрен на 1-ом этаже в здании общественного обслуживания.

Предприятия бытового обслуживания, отделение связи, отделение банка размещаются в отдельно стоящем здании.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания приведен в таблице 1, том 2

4. Принятые системы транспортного обслуживания.

В жилом микрорайоне приняты следующие основные типы улиц:

- улица в жилой застройке (ширина проезжей части – 6 м.);
- главная улица с бульваром (две проезжие части, шириной по 7 м.);
- проезд;

- пешеходная дорожка с возможностью проезда (внутридворовой проезд).

Улицы и проезды образуют транспортный каркас, обеспечивающий проезд ко всем жилым и общественным зданиям и круговой объезд микрорайона по периметру.

5.Принятые системы инженерного обеспечения.

5.1 Водоснабжение и водоотведение.

Водоснабжение микрорайона предусмотрено от существующих городских сетей с минимальным ее изменением.

Сети по микрорайону предусмотрены кольцевыми. При проходах автомобильных дорог сети прокладываются в футлярах из стальных труб.

Водоотведение (канализация) для вновь строящихся зданий предусмотрено сетью самотечной хозяйственно-бытовой канализацией К1 из труб полиэтиленовых с профилированной стенкой КОРСИС DN/OD 160 .

5.2 Газоснабжение.

Газоснабжение микрорайона предусмотрено от существующего газопровода среднего давления, проходящего по территории микрорайона.

5.3 Электроснабжение.

Электроснабжение микрорайона ведется от существующей ЛЭП 10 КВт и проектируемой трансформаторной подстанции.

6. Размещение объектов капитального строительства.

Проектом планировки предусмотрена застройка жилого микрорайона с учетом схемы градостроительного зонирования п. Волоконовка. Основной тип вновь возводимой жилой застройки:

- 4-х этажные секционные жилые дома с поэтажным размещением квартир 1, 2х и 3х комнатные;

– 5-ти этажные секционные жилые дома с поэтажным размещением квартир 1, 2х и 3х комнатные.

Жилые дома организованы в группы с внутренними дворами, предназначенными для отдыха и прогулок с площадками для детей.

Объекты социального обслуживания предусмотрены отдельно стоящие. Основными объектами общественного назначения являются: школа с детским садом на 80 мест, здания торгового, бытового и сервисного обслуживания.

7. Основные технико-экономические показатели проекта.

№ п/п	наименование	единицы измерения	нормативный показатель по СНиП	фактический показатель	примечание
1	ТЕРРИТОРИИ				
1.1	Площадь территории жилого микрорайона	га	---	23,11	
1.2	Площадь застройки, из них:	м2	---	38 688	
1.3	Жилые дома существующие , из них:	м2	---	9 875	
1.3.1	2-х этажные секционные жилые дома	м2	---	4 833	
1.3.2	4-х этажные секционные жилые дома	м2	---	2 248	
1.3.3	5-ти этажные секционные жилые дома	м2	---	2 794	
1.4	Жилые дома новое строительство , из них:	м2	---	5 847	
1.4.1	4-х этажные секционные жилые дома	м2	---	4 470	
1.4.2	5-ти этажные секционные жилые дома	м2	---	1 377	
1.5	Здания и учреждения обслуживания, из них:	м2	---	19 624	
1.5.1	существующие	м2	---	10 590	
1.5.2	новое строительство	м2	---	9 034	
1.6	Площадь асфальтобетонного покрытия	м2	---	47 555	
1.7	Площадь тротуаров, пешеходных дорожек, в т.ч.:	м2	---	69 106	
1.7.1	с возможностью проезда	м2	---	16 421	
1.7.2	пешеходные с мощением	м2	---	49 527	
1.7.3	песчано-гравийные и детские площадки	м2	---	3 158	
1.8	Площадь озеленения	м2	---	75 750	
1.9	Процент озеленения	%	40,0	32,8	
2	ЖИЛЫЕ ДОМА				
2.1	Площадь квартир, в т.ч.:	м2	---	41 301	
2.1.1	существующие	м2	---	22 727	
2.1.2	новое строительство	м2	---	18 574	
2.2	Число квартир, в т.ч.:	шт.	---	777	
2.2.1	существующие	шт.	---	552	
2.2.2	новое строительство	шт.	---	225	
3	НАСЕЛЕНИЕ				
3.1	численность	чел.	3,1 чел./кв.	2 565	
3.2	плотность населения	чел./га	---	111	
4	УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ				
4.1	детские дошкольные учреждения	мест	52 места на 1000 жит.	134	
4.2	начальная школа	мест	52 места на 1000 жит.	134	
4.3	общеобразовательная школа	мест	85 места на 1000 жит.	218	
4.4	амбулатория	пос/смену	17,6	---	
4.5	аптека	м2	10 м2/1000 чел.	26	
4.6	предприятия повседневной торговли	м2	100 м2/1000 чел.	257	
4.7	предприятия общественного питания	мест	8 мест/1000 чел.	20	
4.8	предприятия бытового обслуживания	раб. мест	2 мест/1000 чел.	5	
4.9	отделение связи	объект	---	1	
4.10	отделение банка	объект	---	1	
4.11	опорный пункт охраны порядка	объект	---	1	
4.12	центр административного самоуправления	объект	---	1	
4.13	дом культуры	объект	---	2	
4.15	автостоянки, в т.ч.:	м/мест	---	923	
4.15.1	автостоянки жильцов	м/мест	100% от кол-ва квартир	777	
4.15.2	автостоянки общественных зданий	м/мест	1 м/место на 30 м²	146	
5	ПЛОЩАДКИ СПЕЦИАЛЬНОГО И ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ				
5.1	детские игровые площадки	м²/чел.	0.7	1 796	
5.2	спортивные площадки, физкультурные площадки	м²/чел.	2.0	5 130	
5.3	хозяйственные площадки	м²/чел.	0.3	770	
5.4	площадки для отдыха взрослого населения	м²/чел.	0.1	256	