

ООО «Творческая Мастерская «Архитектон»

**ПП-119-13(ТЛТ)**

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

Том 2

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Мероприятия по обоснованию  
проекта планировки**

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 №2

1. Введение.....	5
2. Сведения о проектируемом районе. ....	5
2.1 Природные условия.....	6
2.2 Инженерно-геологическая характеристика.....	6
2.3 Гидрогеологические условия. ....	7
2.4 Климат. ....	8
<u>    </u> Схема 1. Схема размещения проектного участка в системе расселения .....	9
2.6 Современное состояние территории участка и планировочные ограничения.....	10
Схема 2. План современного использования территории и планировочной организации. ....	10
3.Определение параметров архитектурно-планировочные решения. ....	11
3.1 Основные композиционные принципы застройки.....	11
3.2 Жилищный фонд. ....	12
3.3 Система предприятий обслуживания. ....	13
4. Организация территории, транспорт и улично-дорожная сеть. ....	13
4.1 Сооружения и устройства для хранения транспортных средств. ....	14
5. Благоустройство и озеленение территории. ....	15
5.1 Благоустройство территории.....	15
5.2 Вертикальная планировка. ....	15
5.3 Озеленение. ....	15
6. Экологическая часть. ....	16
6.1 Охрана воздушной среды и почвы. ....	17
7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки.....	18

## **1. Введение.**

Проект планировки центральной части (район ЖД вокзала) п. Волоконовка выполнен в соответствии с требованиями заказчика и с согласованием УАиГ Белгородской области.

Проект соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 42, СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Закон Белгородской области о регулировании градостроительной деятельности в Белгородской области и в соответствии с генеральным планом п. Волоконовка, разработанным в 2010 году открытым акционерным обществом «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор». Расчетный срок генерального плана 20 лет.

Проект планировки разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, для выделения элементов и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

## **2. Сведения о проектируемом районе.**

Проектируемый жилой микрорайон располагается в центральной части п. Волоконовка в районе железнодорожного вокзала.

С северо-восточной и восточной стороны планируемая территория ограничена железной дорогой. В юго-восточной части граница проходит по территории Волоконовского ремонтно-механического завода с отчуждением последней. В южной части жилая застройка граничит с гаражными массивами. С запада – развитие центра п. Волоконовка. С севера проектируемый участок граничит с малоэтажными индивидуальными домами, часть которых попадает под снос.

На проектируемой территории располагаются такие важные социально-бытовые, культурно-зрелищные и транспортные учреждения и предприятия как администрация п. Волоконовка, поселковый дом культуры, здания ЖД вокзала и автостанция, множество торговых объектов, школа и физкультурно-оздоровительный комплекс.

Жилая застройка представлена порой ветхими одноэтажными домами и секционными домами 2-х, 4-х и 5-ти этажными. Внутридворовые территории заняты гаражами, сараями и техническими помещениями.

Планируемая территория включает в себя часть территории, отделенной от Волоконовского ремонтно-механического завода.

### ***2.1 Природные условия.***

П. Волоконовка, как и вся Белгородская область, располагается в пределах юго-западного склона Среднерусской возвышенности, являющейся частью Восточно-Европейской (Русской) равнины.

Участок проектирования представляет собой пологосклонную территорию, с общим понижением рельефа на юго-запад.

Колебание отметок на данной территории находится в пределах от 109 м до 100 метров (в западной части). Понижение рельефа в сторону западной части носит несущественный характер.

### ***2.2 Инженерно-геологическая характеристика.***

В геологическом строении территории выделяются два структурных этажа: нижний – метаморфические породы архей - протерозоя и верхний – осадочные породы мезозоя и кайнозоя.

На территории поселка расположена огромная толща осадочных пород различного возраста: палеозойской, мезозойской и кайнозойской эр. Отложения палеозойской эры представлены известняками, мергелями, глинами с прослойками песка и песчаника. Среди осадочных материалов наиболее

значительными являются отложения мезозойской эры мелового периода. Они представлены огромными толщами мела.

Отложения четвертичного периода представлены суглинками, песками, глинами.

Таким образом, геологическое строение территории характеризуется наличием в недрах кристаллических пород, покрытых толщей осадочных отложений, различных по своей мощности и происхождению.

### ***2.3 Гидрогеологические условия.***

П. Волоконовка относится к Оскольскому гидрогеологическому району (Верхнеоскольский IV-1 гидрогеологический подрайон). Основные водоносные горизонты в порядке значимости для водоснабжения (воды меловых отложений) приводятся ниже:

-альб-сеноманский водоносный горизонт развит повсеместно (глубина до воды — 14-120 м, удельный дебит - 0,26-3,8 л/сут), воды горизонта гидрокарбонатные кальциевые; водовмещающими породами являются кварцевые и глауконито-кварцевые разнотернистые пески мощностью преимущественно 25-30 м; нижним водоупором могут быть глины неоксид-апта или верхней юры; является одним из основных и перспективных водоносных горизонтов, его можно рекомендовать для централизованного водоснабжения.

-турон-маастрихтский водоносный горизонт приурочен к верхней трещиноватой зоне выветривания мергельно-меловой толщи (глубина до воды - 23-42 м, удельный дебит - 0,04-3,32 л/с/мг); питание происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, талых и поверхностных вод; в долинах возможно подпитывание из нижележащего альб-сеноманского водоносного горизонта; разгрузка происходит в местную овражно-балочную сеть и пойму р. Оскол; воды пресные гидрокарбонатные сульфатно-кальциевые с минерализацией от 0,24 до 0,27 ч/л.;

-черноярско-старооскольский водоносный горизонт (глубина до воды — 30-46 м, удельный дебит — 0,05-1,5 л/с/м<sup>2</sup>), распространен ограниченно, приурочен преимущественно к пескам, алевроитам, известнякам и доломитам.

## ***2.4 Климат.***

П. Волоконовка находится в умеренно континентальной зоне, где четко выражены четыре времени года.

Весной принято считать повышение температуры от нуля до +15°C, продолжительность весны 53-57 дней. В первой половине весны тает снег и выпадают осадки. Снег начинает сходить обычно с конца марта и продолжается до середины апреля. Со сходом снега начинаются полевые работы.

Лето на территории поселка теплое. Средняя температура составляет +16-+18°C, максимум 35 - + 38°C. Около 25 дней в сезон идут ливни с грозами, продолжительность лета 102-118 дней. Самый жаркий месяц июль.

Осень начинается с понижения температуры от +15°C и ниже к нулю. Продолжительность 65-67 дней. Первая половина осени бывает теплой и солнечной. Такая погода наблюдается во 2-й половине сентября (бабье лето). Для осени характерны затяжные, морозящие дожди, часто бывают заморозки, начиная с октября.

Зима - отрицательные температуры, снежный покров небольшой - от 2 см до 27 см, что определяет необходимость снегозадержания на полях. Продолжительность зимы 130-140 дней. Начало зимы 10-15.11. Средняя температура зимы - -10°C, минимальная температура воздуха отмечается в январе (до - 20°C, - 36°C). Первый снег выпадает в октябре-ноябре. Промерзание почвы начинается с конца ноября – начала декабря и составляет 20 - 50 см наибольшая глубина промерзания (до 1 - 1,6 м) наблюдается в феврале. Продолжительность ледостава в среднем 110 - 125 дней, средняя толщина льда 30 - 40 см, в суровые зимы доходит до 70 см, в теплые - 20 - 25 см.

Характер атмосферной циркуляции в теплое время года обуславливает преимущественно антициклонный тип погоды. Морские воздушные массы



атлантического происхождения и арктический воздух, проникающие с севера и северо-запада, проходят на территорию центрально-чернозёмных областей уже сильно трансформированными.

Продолжительность солнечного сияния на территории поселения исчисляется примерно в 1800 часов. Вегетационный период длится 197 дней.

Наибольшее количество осадков в среднем составляет 480-540 мм. Характерной особенностью данной территории является колебание количества осадков не только в разные годы, но и по сезонам года. В теплое время года осадки выпадают в виде дождей, иногда они носят характер ливней. Максимальное количество осадков выпадает в июле и может превышать 100 мм в сутки. Наименьшее количество осадков выпадает в феврале и составляет 20 - 40 мм. Средняя относительная влажность воздуха - 76 %.

Направления ветров в поселении неустойчивые.

Наибольшее число дней с сильным ветром наблюдается в холодный период года, в теплый период скорость ветра уменьшается.

### ***Схема 1. Схема размещения проектного участка в системе расселения***

## ***2.6 Современное состояние территории участка и планировочные ограничения.***

Общая площадь участка - 23,11 га.

На территории жилого района имеются следующие планировочные ограничения для жилой застройки:

- Санитарно-защитная зона железной дороги -100 метров;
- Санитарно-защитная зона Волоконовского ремонтно-механического завода - 50 метров;
- Санитарно-защитная зона завода комбикормов – 300 метор;
- Охранная зона газопровода среднего давления – 7 метров;
- Охранная зона ЛЭП 10кВ – 10 метров.

Территория участка имеет перепад 9 метров благоприятный для строительства по всему участку.

## ***Схема 2. План современного использования территории и планировочной организации.***

### **3.Определение параметров архитектурно-планировочные решения.**

#### ***3.1 Основные композиционные принципы застройки.***

Проект планировки центральной части (район ЖД вокзала) п. Волоконовка выполнен в соответствии с требованиями заказчика и с согласованием УАиГ Белгородской области.

Проект соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 42, СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Закон Белгородской области о регулировании градостроительной деятельности в Белгородской области и в соответствии с генеральным планом п. Волоконовка. В основу архитектурно-планировочного решения легла концепция «Нового урбанизма» - создание компактных, многофункциональных, доступных для пешеходов городских кварталов.

-Основным объемно-планировочным принципом застройки микрорайона является создание замкнутых дворов с доступностью жителей преимущественно данного квартала, связанных между собой хорошо развитыми пешеходными и транспортными связями, расположенных вокруг общественных зданий пешеходных зон – бульваров.

-Застройка кварталов имеет этажность 2 – 5 этажа и представляет собой группы секционных домов размещаемых по периметру дворов с объемно-планировочными акцентами, расположенными на видовых точках и вокруг общественных зданий.

- Композиционным ядром жилого микрорайона является система пешеходных пространств - пешеходная зона, концентрирующая все основные пешеходные потоки микрорайона и находящаяся в радиусе пешеходной доступности. На пересечении пешеходных зон расположены общественные здания и сооружения.

- Рекреационные зоны связаны системой аллей, пешеходных троп, дорожек. Проектом планировки предусмотрен значительный процент озеленения территории, что позволит создать благоприятную экологическую среду для

проживания населения. Благоустройство и озеленение кварталов предлагается решать индивидуально в соответствии с дендрологическими планами. Инженерная подготовка территории основывается на существующих отметках рельефа.

- Улично-дорожная сеть жилого микрорайона обеспечивает внешнюю связь с другими районами общественным транспортом (автобус, маршрутное такси). Транспортные связи внутри проектируемого района осуществляются жилыми улицами и проездами. Планировочная структура жилого района позволяет разделить пешеходные связи и транспортные каркасы.

-Автостоянки расположены вдоль жилых улиц в межквартальной зоне общего пользования за пределами дворового пространства.

Квартал– основной структурный элемент жилой застройки, в пределах которого размещаются жилые дома , учреждения и предприятия повседневного пользования.

Застройка микрорайона состоит из секционных жилых домов и имеет в плане периметральное расположение с отступом от красной линии. Плотность застройки составляет 111 чел/га.

Процент озеленения территории составляет 32,8 % от общей площади микрорайона.

Для расчета количества жилищного фонда по вновь возводимой жилой застройке общая площадь жилья на 1 человека принята 25м<sup>2</sup>; коэффициент семейности – 3,3 чел.

### ***3.2 Жилищный фонд.***

Общее количество жилищного фонда проектируемого микрорайона составляет в границах отведенной территории – 41,3 тыс.м<sup>2</sup>. Жилищная обеспеченность на 1 жителя в секционных домах принята по СНиП 2.07.01-89\*.

Плотность населения в проектируемом микрорайоне составляет 111 чел/га.

### **3.3 Система предприятий обслуживания.**

Социально-бытовое обслуживание населения проектируемого микрорайона предусматривает размещение предприятий с полным набором учреждений обслуживания. Расчет потребной мощности в предприятиях обслуживания микрорайона предусмотрен в соответствии с требованиями СНиП.

4	<b>УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ</b>			
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 м <sup>2</sup>	146

## **4. Организация территории, транспорт и улично-дорожная сеть.**

Транспортный каркас жилого района формируется следующими коммуникациями:

- 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).

В качестве общественного пассажирского транспорта предлагается автобус и маршрутное такси, как наиболее гибкий и дешевый вид транспорта.

Жилой микрорайон имеет развитую структуру пешеходных связей, соединяющих внутриквартальные скверы, детский сад, предприятия торговли и обслуживания, ведущих в зоны отдыха. В основном, это пешеходные аллеи и бульвары. Система основных пешеходных связей в проекте выполнена таким образом, чтобы пешеходные зоны образовывали рекреационные внутриквартальные пространства.

#### ***4.1 Сооружения и устройства для хранения транспортных средств.***

На территории микрорайона предусмотрены открытые автостоянки, которые обеспечивают места для временного хранения автомобилей.

Согласно постановлению главы администрации Белгородской области №6 от 10.01.2000 г., количество машино/мест для постоянного хранения личного автотранспорта должно соответствовать числу квартир.

Открытые автостоянки расположены вдоль жилых улиц в межквартальной зоне общего пользования.

## 5. Благоустройство и озеленение территории.

### 5.1 Благоустройство территории.

5	<b>ПЛОЩАДКИ СПЕЦИАЛЬНОГО И ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>			
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

### 5.2 Вертикальная планировка.

Схема вертикальной планировки выполнена методом проектных отметок.

На схеме показаны существующие отметки земли и проектные отметки по осям проезжей части улиц и дорог в местах их пересечения, в точках перелома продольного профиля и в характерных точках, проектные продольные уклоны улиц и проездов (в промилях) и их протяженность (в метрах).

Проектные уклоны назначены в пределах 5-60% (промилей), что обеспечивает:

- отвод дождевых, талых и прочих поверхностных вод по открытым лоткам в сеть ливневой канализации и далее в естественные водоемы;
- благоприятные и безопасные условия движения транспорта и пешеходов;

Схема вертикальной планировки разработана с максимальным сохранением естественного рельефа

### 5.3 Озеленение.

Архитектурно-планировочное решение микрорайона предусматривает значительные площади озеленения внутри микрорайонов, развитую рекреационную зону, что позволяет улучшить микроклимат и санитарно-гигиенические условия жизни населения.

Насаждения жилой застройки микрорайонов осуществляются на основании индивидуальных дендрологических планов, разделяются по темам и стилям. В каждом квартале предусмотрена центральная прогулочная

зона.

Зеленые насаждения вокруг микрорайонов обеспечивают полноценный отдых в рекреационной зоне.

Насаждения вдоль улиц и дорог, которые должны обеспечивать защиту населения от шума, пыли, выхлопных газов, улучшать микроклимат, удовлетворять архитектурно-художественным требованиям и условиям безопасности движения - видимости транспортных средств, пешеходов и средств регулирования движения.

Норма посадок древесных и кустарниковых насаждений – 200 шт/га.

Площадь озеленения общего пользования составляет 75 750 м<sup>2</sup> или 30 м<sup>2</sup>/чел.



## **6. Экологическая часть.**

В проекте заложен комплекс градостроительных, инженерных и санитарно-оздоровительных мероприятий, которые дают возможность населению в новой застройке жить в оздоровленной среде.

### ***6.1 Охрана воздушной среды и почвы.***

При размещении жилой застройки учитывался целый ряд санитарных ограничений, санитарно-защитных зон:

- Санитарно-защитная зона железной дороги -100 метров;
- Санитарно-защитная зона Волоконовского ремонтно-механического завода - 50 метров;
- Санитарно-защитная зона завода комбикормов – 300 метор;
- Охранная зона газопровода среднего давления – 7 метров;
- Охранная зона ЛЭП 10кВ – 10 метров.

В санитарно-защитных зонах размещаются зеленые насаждения и предприятия общественного назначения, к размещению которых нет санитарных ограничений.

Размещение в центре новой территории рекреационной зоны создает территорию «чистого воздуха» и улучшает экологическое состояние воздушного бассейна.

## 7. Основные технико-экономические показатели проекта.

№ п/п	наименование	единицы измерения	нормативный показатель по СНиП	фактический показатель	примечание
1	<b>ТЕРРИТОРИИ</b>				
1.1	Площадь территории жилого микрорайона	га	---	<b>23,11</b>	
1.2	Площадь застройки, из них:	м2	---	<b>38 688</b>	
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	---	<b>47 555</b>	
1.7	Площадь тротуаров, пешеходных дорожек, в т.ч.:	м2	---	<b>69 106</b>	
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	---	<b>75 750</b>	
1.9	Процент озеленения	%	40,0	32,8	
2	<b>ЖИЛЫЕ ДОМА</b>				
2.1	Площадь квартир, в т.ч.:	м2	---	<b>41 301</b>	
2.1.1	существующие	м2	---	22 727	
2.1.2	новое строительство	м2	---	18 574	
2.2	Число квартир, в т.ч.:	шт.	---	<b>777</b>	
2.2.1	существующие	шт.	---	552	
2.2.2	новое строительство	шт.	---	225	
3	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>				
3.1	численность	чел.	3,1 чел./кв.	<b>2 565</b>	
3.2	плотность населения	чел./га	---	111	
4	<b>УЧРЕЖДЕНИЯ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ</b>				
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	<b>ПЛОЩАДКИ СПЕЦИАЛЬНОГО И ОБЩЕГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>				
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	