Содержание пояснительной записки

1. Общие данные. Основание для разработки проекта планировки. 2
2. Архитектурно-планировочная организация территории. 3
    2.1. Современное положение и характеристика территории. 3
    2.2. Архитектурно-композиционное решение застройки. 4
    2.3. Социальная инфраструктура и коммунально-бытовое обслуживание территории 5
3. Транспортное обслуживание территории. 8
4. Планировочные ограничения. 10
5. Инженерная подготовка территории. 10
Приложение 1 11

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата	15-3698-ГП-У. ПЗ		
Нач. СГП		Курсиш				Пояснительная записка утверждаемой части	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Письменная					ПП	1	12
							АО «Кавказкурортпроект» г. Пятигорск		

Проект планировки территории VI микрорайона г. Магас Республики Ингушетия

1. Общие данные. Основание для разработки проекта планировки.

В настоящем разделе приведены описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства, систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, иных вопросов планировки территории VI микрорайона, расположенного в центральной части г. Магас Республики Ингушетия, выполненные в соответствии с частью 6 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ-191 от 29.12.2004 г.).

Заказчик проекта – ООО «Транс-сервис».

Генпроектировщик – АО «Кавказкурортпроект», Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Крайнего, 2а.

Необходимость разработки данного проекта планировки территории вызвана фактически сложившейся градостроительной ситуацией в VI микрорайоне г. Магас, а именно наличием введенных в эксплуатацию и строящихся объектов, параметры которых существенно отличаются от представленных корректурой проекта застройки «Столица республики Ингушетия г. Магас. Микрорайоны 5,6», выполненной ГП «РосНИПИ Урбанистики», г. Санкт-Петербург в 2002 г.

Решения проекта планировки выполнены на основе и в развитие генерального плана «Городского округа города Магас», выполненного ООО «НПО «Южный градостроительный центр», г. Ростов-на-Дону в 2011 г.

Проектные решения проекта планировки являются основанием для корректировки проекта межевания территории в соответствии с частью 9 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ.

Основанием для разработки проекта планировки послужили:

1- утвержденное задание на разработку градостроительной документации – приложение к договору.

2- материалы Государственного кадастра недвижимости;

3- топографическая съемка М 1:1000, выполненная ООО «СтройГеоСервис» в 2015 г.;

4- материалы утвержденного Генерального плана МО городской округ «Город Магас» Республики Ингушетия, выполненного ООО «НПО «Южный градостроительный центр», г. Ростов-на-Дону в 2011 г.;

5- Правила землепользования и застройки МО «Городской округ город Магас», выполненные ООО «НПО «Южный градостроительный центр», г. Ростов-на-Дону в 2012 г., утвержденные Решением Городского Совета муниципального образования «Городской округ город Магас» от 21.09.2012 г. №20/5-2;

6- материалы корректуры проекта застройки «Столица республики Ингушетия г. Магас. Микрорайоны 5,6», выполненной ГП «РосНИПИ Урбанистики», г. Санкт-Петербург в 2002 г.;

7- положения статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ-190 от 29.12.2004 г.);

8- положения закона «О градостроительной деятельности в Республике Ингушетия» от 17.12.2009 г. №61-РЗ.

2. Архитектурно-планировочная организация территории.

Проектом планировки VI микрорайона в центральной части города Магас Республики Ингушетия предусмотрено выделение элементов планировочной структуры – кварталов и определение характеристик развития территории. Микрорайоном, в рамках данного проекта, называется структурная единица планировочного деления территории города Магас, состоящая из одного или нескольких тяготеющих друг к другу кварталов и объединённая объектами повседневной ступени обслуживания.

2.1. Современное положение и характеристика территории.

Рассматриваемая территория расположена в центральной части города Магас и ограничена по периметру:

- с севера – ул. Горчханова (магистраль Ш-3) и расположенной за ней территорией микрорайона №3;
- с востока – ул. Нальгиева (жилая улица Ж-2) и расположенной за ней территорией микрорайона №17;
- с юга – ул. Кулиева (магистраль Ш-4) и расположенной за ней территорией микрорайона №9;
- с запада – ул.Чахкиева (магистраль М-2) и расположенной за ней территорией микрорайона №5.

Площадь участка – 12.7 га. Границы проектирования совпадают с красными линиями микрорайона, установленными в соответствии с генеральным планом города. Проектируемая территория имеет границу прямоугольной формы, максимальной протяженностью (в красных линиях) 360 м с запада на восток и 352 м с севера на юг. Территория микрорайона имеет общий уклон в северо-западном направлении, с перепадами абсолютных отметок от 583.00 до 569.80. По окружающим микрорайон улицам проложены магистральные инженерные сети, к которым существующие здания присоединены по временной схеме снабжения.

На большей части участка расположены существующие и находящиеся в стадии строительства жилые и общественные здания. Свободна от застройки только северная часть территории, прилегающая к ул. Горчханова и полоса в центральной части микрорайона, идущая с запада на восток и предназначенная для ранее запроектированного по генплану города бульвара, пересекающего несколько микрорайонов от Резиденции Президента до Религиозного центра. На остальной части микрорайона имеются лишь отдельные «пятна» незастроенной территории. Существующие и строящиеся объекты городского и республиканского значения приближены к магистралям и будущему бульвару. Существующие и строящиеся жилые дома - 5-9-этажные, с расположенными в первых этажах помещениями общественного назначения. Существующая застройка – плотная, не оставляющая в дворовом пространстве достаточного места для необходимого благоустройства территории, что отчасти компенсируется наличием бульвара.

Топографическая съемка участка и прилегающей территории была выполнена в масштабе 1:1000, с сечением горизонталей через 0.5 м. Система координат – местная. Система высот – Балтийская.

Схема месторасположения проектируемого VI микрорайона в г. Магас РИ приведена на ситуационном плане, черт. ГП-1.

Разработке проекта планировки VI микрорайона г. Магас предшествовали инженерно-геологические изыскания, выполненные в рамках разработки проектов отдельных зданий.

Из выводов технических отчётов по результатам инженерно-геологических изысканий, следует:

- территория микрорайона расположена в подрайоне III Б климатического районирования для строительства;
- категория сложности инженерно-геологических условий площадки изысканий – II (сложная) – наличие специфических (просадочных) грунтов;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, рассчитанная согласно рекомендациям СП 50-101-2004 для глинистых грунтов, составляет 0,8 м.;
- категория групп грунтов по сейсмическим свойствам для площадки - вторая (средние грунтовые условия).
- Сейсмичность площадки принята по карте А - 8 баллов. С учетом инженерно-геологических условий и уровня ответственности объекта – 9 баллов;

Климат района расположения VI микрорайона умеренно континентальный. Согласно СНиП 23-01-99*[1] район строительства относится к IIIБ климатическому району. Согласно данным СНиП 23-01-99*[1] район размещения проектируемого микрорайона имеет следующие природно-климатические характеристики:

Температура наружного воздуха:

- абсолютная минимальная - 32°С;
- абсолютная максимальная +38°С;
- наиболее холодных суток - 20°С;
- наиболее холодной пятидневки -17°С;
- средняя наиболее холодного периода - 5°С;
- средняя июля +21°С;
- расчетная отопительного сезона +18°С;
- средняя температура отопительного периода -0,1°С.

Продолжительность периода со средней температурой наружного воздуха ниже 8°С (отопительный период) - 172 суток, ниже 0°С – 94.

Количество осадков за год – 604 мм.

Среднемесячная относительная влажность воздуха: наиболее холодного месяца (январь) - 84%, наиболее жаркого месяца (июль) – 73%.

Преобладающее направление ветра за декабрь – февраль -ЮВ

Преобладающее направление ветра за июнь – август -Ю

Скорость ветра: максимальная за январь – 3.5 м/сек, минимальная за июль – 0 м/сек.

Снеговой район – II (0.7 кПа).

Ветровой район – IV (0.48 кПа).

На отдельных участках микрорайона расположены геодинамические зоны (зоны тектонических трещин) и районы с повышенной эманацией радона (геопатогенные зоны).

2.2. Архитектурно-композиционное решение застройки.

Существующая и возводимая застройка микрорайона представлена отдельными группами многоэтажных жилых домов с общественными помещениями в первых этажах и вкраплениями общественных зданий, приближенных к магистралям. Сохранена тенденция размещения предприятий торговли, обслуживания и досуга вдоль пешеходного бульвара, как это было предусмотрено материалами корректировки проекта застройки.

Композиция жилых групп строится на свободной планировке, образующей незамкнутые дворы. В соответствии с особенностями планировочного каркаса территории прослеживается деление микрорайона на 4 отдельные планировочные группы жилых домов.

Концепция архитектурно-композиционного решения застройки микрорайона строится на следующих основных принципах:

- формирование ансамблей многоэтажной застройки вдоль магистральных улиц;

- формирование въездных композиционных акцентов в местах пересечения магистральных улиц;

- формирование сети пешеходных озелененных связей в широтном направлении;

- учёт требований организации застройки в условиях 9-балльной сейсмики при определении объёмно-планировочного решения зданий и выборе типов жилья.

Исходя из общей архитектурно-композиционной концепции застройки, экономических соображений эффективности освоения проектируемой территории, а также ограничений по инженерно-геологическим условиям принят тип застройки многоквартирными домами различной этажности.

Бульвары являются важным планировочным элементом генерального плана микрорайона, они пронизывают проектируемую территорию параллельно проектируемым улицам, как «зеленый ход», с юго-запада на северо-восток. Бульвар является своеобразным сквером, примыкающим к зоне застройки. Вдоль бульвара сконцентрированы предприятия торговли, обслуживания и досуга. Помимо традиционных приемов благоустройства и озеленения на всем протяжении бульвара предполагается сооружение бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм.

Благоустройство жилого двора решается с учётом современной эстетики, колорита современной жилой среды, композиционной связью пространства, малых архитектурных форм, озеленения. Дворовая территория проектируемых жилых домов благоустраивается и озеленяется, там предполагается устройство площадок: детских игровых, для отдыха взрослых, для сбора мусора, гостевых стоянок. Свободная от застройки территория озеленяется, высаживаются лиственные и хвойные древесно-кустарниковые породы, предусмотрена посадка цветочных растений и посев улучшенного газона.

Основные въезды на территорию микрорайона осуществляются с окружающих микрорайон улиц по внутриквартальным проездам, они обеспечивают проезд индивидуального транспорта и пожарных машин к жилым домам. Местные проезды запроектированы внутри микрорайона таким образом, чтобы не пересекать центральный бульвар и меридиональную пешеходную связь. По всей проектируемой территории запроектированы удобные пешеходные связи. Схема основных пешеходных направлений определяется согласно функциональным местам притяжения населения: к остановкам общественного транспорта, бульвару, главным входам в учреждения, предприятиям торговли и обслуживания, к детскому саду, школе и подчинена геометрии групп общественных и жилых зданий.

На незастроенной территории в северной части микрорайона предполагается размещение общеобразовательной школы на 500 мест. На пересечении улиц Горчханова и Нальгиева запроектирован многоэтажный гараж-стоянка на 120 м/мест. На завершении меридиональной пешеходной связи размещены торговые павильоны. Во внутридворовом пространстве в юго-восточной части микрорайона предполагается размещение детского сада на 160 мест. Все жилые дома имеют встроенные общественные помещения на первом этаже.

Всего в микрорайоне размещается 19 жилых домов общей площадью квартир 91 333 м2. При норме жилищной обеспеченности 30 $м^2$/чел общая численность микрорайона составит 3044 жителя.

На территории также размещаются объекты инженерной инфраструктуры.

2.3. Социальная инфраструктура и коммунально-бытовое обслуживание территории

Проектом планировки территории микрорайона предусмотрено размещение следующих видов объектов социальной инфраструктуры и коммунально-бытового обслуживания:

- общеобразовательная школа;
- детский сад;
- торгово-офисные и административно-торговые здания, торговые павильоны;

- лечебно-диагностический центр;
- объекты республиканского и городского значения – кадастровая палата, здание почтовой связи;
- дом ритуальных услуг;
- многоэтажная надземная парковка на 120 м/мест;
- сооружения инженерной инфраструктуры.

Расчет учреждений обслуживания.

В расчет принимается, что на 1000 чел. населения микрорайона количество детей - школьников - 180 чел. и дошкольников – 100 чел. (в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011, приложение Ж).

Численность населения в проектируемом жилом микрорайоне – 3044 чел.

Планируемое количество детей школьного и дошкольного возраста составит:

- школьники – 180 х 3.044 =531 чел.;

- дошкольники – 100 х 3.044 = 304 чел.

Учитывая сложившиеся обстоятельства при застройке территории микрорайона намеченными жилыми зданиями, определен следующий взгляд на размещение учреждений обслуживания в микрорайоне:

- размещение в микрорайоне общеобразовательной школы на 500 учащихся отвечает потребностям микрорайона;

- размещение на заданном земельном участке детского сада на 160 мест также отвечает потребностям микрорайона, недостающие места в количестве 144 мест могут быть при необходимости организованы в микрорайоне за счет создания семейных детских садов, размещаемых во встроенных помещениях на первых этажах жилых зданий. Это позволит не только решить проблему с обеспечением мест в дошкольных воспитательных учреждениях, но и создать дополнительные места для женщин г. Магас.

Школа размещается на самостоятельном, отдельно огражденном земельном участке, на территории, ранее отведенной для строительства индивидуальных жилых домов. Поскольку в пределах пешеходной доступности (СП 42.13330.2011, таблица 5) 300-500 м нет школ, обеспечивающих потребности VI микрорайона в фактическом состоянии его застройки, то, совместно с заказчиком и по согласованию с министерством строительства республики было принято решение о строительстве школы на 500 мест в данном микрорайоне. При строительстве необходимо учесть права собственников участков, ранее отведенных для строительства индивидуальных жилых домов.

Проектируемая школа – средняя общеобразовательная, трехэтажная. Площадь участка школы в соответствии с приложением «Ж» к СП 42.13330.2011 должна составлять 2.5 га, в проекте выделенная территория составляет 1.9 га (в условиях сложившейся застройки и в соответствии с примечанием к вышеуказанному приложению допускается уменьшение территории на 20%, также возможно уменьшение размеров отдельных площадок для отдыха учащихся). Таким образом, на выделенном участке 1.9 га, размещение школы на 500 мест возможно.

Размещение школьного здания на выделенном земельном участке по отношению к проектируемой застройке и проездам не противоречит действующим гигиеническим требованиям. На участке № 150 в настоящее время расположен двухэтажный жилой дом поз.11. Проектом предлагается выкупить его в установленном законом порядке для муниципальных нужд для использования здания в составе школьного комплекса в качестве, например, мастерских.

Спортивная зона школы обладает развитым спортивным ядром. Предполагается разделение собственно участка школы и участка спортивного ядра с прилегающими спортплощадками, предназначенными для проведения физкультурно-спортивных занятий, оздоровительной работы и отдыха учащихся как во время учебных занятий и перемен, так и во внеучебное время. В вечернее время, в таком случае, возможна организация занятий физкультурой и спортом для жителей микрорайона.

В состав физкультурно-спортивной зоны входят: футбольное поле с легкоатлетическим ядром, площадки для волейбола, баскетбола, гимнастики, беговые дорожки вокруг спортивного ядра. Оборудование спортивной зоны обеспечит выполнение учебных программ по физическому воспитанию, а также проведение секционных спортивных занятий и оздоровительных мероприятий в теплое время года. Физкультурно-спортивная зона размещается на расстоянии 20м от торца здания школы и 25м от прилегающего жилого здания микрорайона.

Территория школьного участка со всех сторон отделена зеленой зоной от внутриквартальных проездов микрорайона, по которым возможно периодическое движение транспортных средств проживающих здесь граждан или работающих во встроенных помещениях предприятий обслуживания.

Территория школы имеет въезд, организованный с прилегающей улицы Чахкиева. Для транспортного и, в случае необходимости, противопожарного обслуживания вокруг здания школы предусмотрен проезд с твердым покрытием.

Территория общеобразовательной школы по всему периметру ограждается металлическим забором высотой не менее 1,6 м и вдоль него - зелеными насаждениями. Вокруг площадок для игр с мячом устанавливается металлическое ограждение из сетчатых панелей высотой 3,0 м.

Для соблюдения современных санитарно-гигиенических требований (СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций») территория для строительства **детского сада** на 160 мест выбрана в центральной части микрорайона и расположена на 2 участках: на первом в предыдущем проекте был размещен детский сад, а второй принадлежит ООО «Транс-сервис» и ранее предназначался для строительства жилого дома. Площадь участка детского сада в соответствии с приложением «Ж» к СП 42.13330.2011 должна составлять 0.56 га, в проекте выделенная территория составляет 0.58 га.

Детский сад размещается в юго-восточной части территории микрорайона с обеспечением удобных подходов к зданию со стороны прилегающих улиц.

Проектируемый детский сад имеет отдельную огражденную территорию с самостоятельным входом и въездом-выездом.

Участок детского сада имеет четкое функциональное зонирование: зона застройки, зона игровой территории (групповые площадки для каждой группы), хозяйственная зона.

Территории детских садов по периметру ограждаются секционным металлическим ограждением высотой не менее 1,6 м.

Здание детского сада – двухэтажное, стандартной конфигурации, что позволяет применять специально разработанный типовой проект.

В зоне планируемого размещения объектов коммунально-бытового и культурного обслуживания населения, а также в первых этажах жилых зданий предполагаются к размещению торгово-офисные, административно-торговые предприятия, офисы и предприятия бытового обслуживания.

Размещение таких объектов повседневного коммунально-бытового обслуживания, как магазины, предприятия общественного питания, магазины кулинарии, химчистки, аптечные пункты не регулируется настоящим проектом. Размещение этих объектов, являющихся объектами малого предпринимательства, будет предусмотрено самостоятельно предпринимателями и инвесторами в соответствии со спросом, определеным рынком.

Въезды на территорию микрорайона обеспечиваются с существующих автомагистралей Ш-3, Ш-4, М-2 и жилой улицы Ж-2.

Для транспортного и, в случае необходимости, противопожарного обслуживания всех зданий и сооружений проектируемого микрорайона предусмотрены автомобильные проезды шириной 3.5 – 6 м (или тротуары с возможностью проезда) с твердым покрытием. Во дворах движение автотранспорта организовано по кольцевой схеме. Проезды предусмотрены на расстоянии 5 м от зданий. Тупиковые автомобильные проезды заканчиваются разворотными площадками 15х15 м.

Перечень объектов социальной инфраструктуры и коммунально-бытового обслуживания на территории микрорайона

Поз. по чертежам ПП	Наименование объекта	Проектируемая мощность, вместимость и т.д.		Проектир. площадь земельного участка, га	Примечания
		Ед.изм.	Кол-во		
9	Дом ритуальных услуг			0.06	
25	Детский сад	мест	160	0.58	
10	Средняя общеобразовательная школа	учащихся	500	1.9	
15	Гараж-стоянка	м/мест	120	0.18	
21	Магазин	$м^2$ торг. площади	1450	0.129	
22, 23	Лечебно-диагностический центр	М2	2210	0.2956	
29	Кадастровая палата	М2	2450	0.344	
31	Здание почтовой связи	М2	2680	0.238	
32	Торговые павильоны	$м^2$ торг. площади	570	0.44	
33	Административно-торговое здание	М2	2000	0.192	
34	Административно-торговое здание	М2	2000	0.113	
35	Административно-торговое здание	М2	1750	0.158	
14	Торгово-офисное здание	М2	2000	0.08	
ВСЕГО площади земельных участков под объектами социальной инфраструктуры и объектами коммунально-бытового обслуживания:				**4.71 га**	

3. Транспортное обслуживание территории.

Проектируемая территория находится в центральной части города и имеет хорошее транспортное обслуживание. Северной границей проектируемого микрорайона является ул. Горчханова (магистраль Ш-3), восточной границей является ул. Нальгиева (жилая улица Ж-2), южной границей –ул. Кулиева (магистраль Ш-4), западной границей – ул. Чахкиева (магистраль М-2).

Проект планировки предусматривает строительство улично-дорожной сети в пределах границ микрорайона с учётом примыкания к существующим магистралям. Запроектированный микрорайон имеет выезды на существующие улицы, окаймляющие внешние границы микрорайона. Всего имеется 7 выездов. На каждом примыкании-въезде обеспечивается нормальная организация двухстороннего дорожного движения при въезде на территорию VI микрорайона и выезде из него.

Для обеспечения внутриквартальных транспортных связей на территории микрорайона предусматривается устройство автопроездов, которые в случае необходимости могут быть использованы в противопожарных целях.

Для удобного транспортного обслуживания жилой застройки разработана схема проездов, обеспечивающая подъезд автотранспорта к каждому дому и его подъездам.

Ширина въездов на территорию микрорайона, а также основных внутриквартальных проездов – 6 м, второстепенных, ведущих к общественным зданиям, 3.5 и 4.2 м.

Радиусы 500-метровой доступности остановок общественного транспорта на прилегающих к микрорайону улицах перекрывают всю проектируемую территорию, делая доступным для транспорта все кварталы и жилые дома.

Расчёт потребности в стояночных местах производился на основании норм СП 42.13330.2011* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Потребность в хранении личного автотранспорта определена в соответствии с перспективным уровнем автомобилизации 350 авт./1000 жит. и составляет +257922 м /мест (см. расчёт).

Въезды, выезды и проезды к гаражу-стоянке и гостевым стоянкам организованы в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03.

Расчет потребности населения жилого образования в автостоянках для постоянного и временного хранения автомобилей

Проектная численность населения микрорайона –3044 чел.

Согласно СНиП 2.07.01-89*, п. 6.3 число мест для хранения автомобилей следует определять исходя из уровня автомобилизации на расчетный срок, автомобилей на 1000 чел.: 350 легковых автомобилей.

Проектом принят для расчета уровень автомобилизации – 350 автомобилей на 1000 чел., в это число включены согласно п. 6.3. СНиП 2.07.01-89* 4 такси, 3 ведомственных автомобиля и 40 грузовых автомобилей.

Таким образом, количество легковых автомашин граждан составляет:

350-4-3-40=303 автомобиля на 1000 жителей.

Расчетное число индивидуальных легковых автомобилей у населения проектируемого микрорайона составит:

3,044 тыс. чел. х 303 авт. = 922машины.

В соответствии с СП 42.13330.2011, п. 11.19, на селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях должны быть предусмотрены гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90 % расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей, при пешеходной доступности не более 800 м, т. е. 922 х 0,9 = 830 м/мест.

Требуемое количество м/мест на временных парковках:

830х0.7х0.25х0.85=123 м/мест

Для проживающих в микрорайоне граждан проектом предусмотрено для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей на открытых стоянках – 257 м/мест; для постоянного хранения – 120 м/мест в надземном гараже. Дополнительные места для кратковременной стоянки автомобилей возможно обеспечить за счет парковки автомобилей в карманах вдоль проезжих частей прилегающих к микрорайону улиц, что позволит разместить около 250 стояночных мест.

Требуемое количество парковочных мест для жителей микрорайона, работающих и посетителей объектов общественного обслуживания – 830 м/мест. В проекте предусмотрено: 120 м/мест для постоянного хранения и 507 м/мест для временного хранения, т.е. общее количество мест хранения, составляет 627 м/мест. Недостающие 203 м/места имеются в запроектированных избыточных местах в подземных парковках м-на №9.

Потребность в гостевых автостоянках определена на основании приложения «К» к СП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки.

Общая площадь микрорайона – 12.7 га

Площадь застройки микрорайона – 29063м2

Кзастр = 34046 : 127000 = 0,27, что отвечает требованиям норм СП 42.13330.2011, приложение Г, табл.Г.1 (0,4).

Площадь зданий – 149806м2.

К плот. застр.= 149806 : 127000= 1.18, что отвечает требованиям норм СП 42.13330.2011, приложение Г, табл.Г.1. (1,2)

4. Планировочные ограничения.

Соблюдение санитарно-защитной зоны от городских магистралей М-2, Ш-3, Ш-4 и Ж-2 до ближайшей линии застройки микрорайона, составляющей не менее 20м.

5. Инженерная подготовка территории.

Настоящим проектом предусмотрены мероприятия по организации поверхностного стока и планированию рельефа. Указанные мероприятия отражены на схеме вертикальной планировки территории (см. лист 4 графической части).

Характер и объём конкретных мероприятий необходимо уточнить в процессе подготовки проектной документации по отдельным объектам капитального строительства.

Задачей работ по организации рельефа территории микрорайона является вертикальная планировка земельного участка в утвержденных границах, ограниченных красными линиями, с максимальным приближением организуемой поверхности к существующему рельефу. Организация рельефа всей планируемой территории решена с учетом отвода дождевых и талых поверхностных вод, в увязке с существующими абсолютными отметками прилегающих к микрорайону улиц. Территория микрорайона имеет общий уклон в северо-западном направлении, с перепадами абсолютных отметок от 583.00 до 569.80. До начала работ по организации рельефа территории (вертикальной планировке) необходимо предусмотреть снятие имеющегося растительного слоя грунта. Срезаемый растительный грунт перевозится для хранения на временный склад растительного грунта для последующего использования при озеленении территории микрорайона.

Планировочные отметки покрытия внутриквартальных проездов и остальной свободной от застройки территории микрорайона определены в результате проработки схемы организации рельефа с учетом высотных отметок существующей застройки, а также транспортных и градостроительных требований.

План организации рельефа территории микрорайона выполнен в проектных горизонталях с сечением рельефа через 1м. Решения по организации рельефа территории микрорайона приведены на черт. ГП-4.

Основные градостроительные показатели строительства микрорайона

1. Территория в границах проектных работ - 12.7 га
2. Общая площадь проектируемых зданий, всего - 149 806 м^2
3. Общее количество квартир - 1 211 шт.
4. Общая площадь квартир - 91 333 м^2
5. Население в проектируемой жилой застройке при средней жилищной обеспеченности 30м^2/чел. (рекомендации СП 42.13330.2011 табл. 2 - 3044 чел.
6. Плотность населения в проектируемом жилом микрорайоне:
   - нормативная - 300 чел./га (с учетом региональных норм, но не более 300 чел/га – ограничение в сейсмических районах по СНиП 2.07.01-89*, приложение 4, табл. 2, примеч. 4);
   - фактическая - 240 чел./га.

Примечание: Нормативная плотность населения микрорайона принимается согласно рекомендациям СНиП 2.07.01-89*, приложение 4, табл. 2.

Приложение 1

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1.	Территория:		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	12.7
	В том числе территории: жилых зон (кварталы, зоны рекреации и инженерной инфраструктуры.)	га	6.05
		м^2/чел	19.9
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	га	4.53
		м^2/чел	14.9
1.2	из общей площади проектируемого района участки автостоянок для постоянного хранения индивидуального транспорта	га	0,18
		м^2/чел	0.59
1.3	из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего из них:	га	1.94
		м^2/чел	6.37
	зелёные насаждения общего пользования	га	0.94
		м^2/чел	3.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
	улицы, дороги, проезды, площади, бульвары	га	1
		$м^2$/чел	3.29
1.4	Коэффициент застройки	-	0,27
1.5	Коэффициент плотности застройки	-	1.18
2.	Население		
2.1	Численность населения	тыс. чел	3.044
2.2	Плотность населения	чел/га	240
3.	Жилищный фонд		
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. $м^2$ общей площади квартир	91.333
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	3-5-7-9
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
4.1	Детские дошкольные учреждения-всего/1000чел	мест	160/52.6
4.2	Общеобразовательные школы-всего/1000 чел.	мест	500/164
4.3	Административно-торговые и предприятия обслуживания	$м^2$ общей площади	16090
5.	Транспортная инфраструктура		
5.1	Протяжённость улично-дорожной сети-всего	км	3
	в том числе: улицы и проезды местного значения	км	3
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей. В том числе:		
	Постоянного хранения	маш.-мест	120
	Временного хранения	маш.-мест	507
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории		
6.1	Водопотребление-всего	тыс. $м^3$ /сут	2,725
6.2	Водоотведение	тыс. $м^3$ /сут	1,200
6.3	Электропотребление	МВт	2,675
6.4	Расход газа	млн. $м^3$ /год	4,895
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/ч	13,62
6.6	Количество твёрдых бытовых отходов	тонн/год	913.2

Взам. инв. №.

Подпись и дата

Инв. № подл.