Проект планировки территории

1.1 Общие положения.

Данным проектом предусматривается планировка территории юго-западной части квартала № 7 в границах участка по ул. Дорожной в пгт. Яблоновский, Тахтамукайского района Республики Адыгея.

Проект планировки выполнен на основании письма заявки Заказчика и в соответствии со следующими документами:

-генеральным планом МО «Яблоновское городское поселение», разработанным ООО «Стройтехпроект-XXI»;

-действующими Правилами землепользования и застройки МО «Яблоновское городское поселение».

-Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190 –ФЗ.

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

-СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) - Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

-СНиП 31.06.-2009 Общественные здания и сооружения.

-СП 113.13330.2012 (СНиП 21-02-99) – Стоянки автомобилей.

-СНиП 21-01-97 – Пожарная безопасность.

-СП 59.13330.2012 (СНиП 35-01-2001) – Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

-Нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления.

Проект планировки участка разработан с целью:

-определения основных планировочных решений при условии размещения общественно-деловой зоны (ОДЗ.201);

-определение основных принципов функциональной организации, и параметров инженерно-транспортного обеспечения планируемой территории, которые должны лечь в основу последующих стадий проектирования;

-соблюдение интересов землепользователей участка;

-определения основных эксплуатационных показателей по инженерному обеспечению для получения технических условий у соответствующих служб поселка.

В составе проекта планировки территории разработана следующая градостроительная документация:

-Проект планировки территории юго-западной части квартала № 7 в границах участка по ул. Дорожной в пгт. Яблоновский, Тахтамукайского района Республики Адыгея (Основной чертеж) М 1:1000

-Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:10000

-Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:1000

-Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000

-Схема организации улично-дорожной сети и пешеходных связей М 1:1000

-Схема развития инженерной инфраструктуры М 1:1000

-Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000

-Разбивочный чертеж осей улично-дорожной сети и красных линий М 1:1000.

По данным генерального плана на территории участка застройки отсутствуют объекты культурного наследия. В связи с этим, схема границ территории объекта культурного наследия, не разрабатывалась.

1.2 Положение о размещении объектов капитального строительства и о характеристиках планируемого развития.

За основу размещения функциональных зон принят «Генеральный план» МО «Яблоновское городское поселение».

Настоящим проектом не предлагается изменение общей планировочной структуры и положения основных функциональных зон, предусмотренных генеральным планом пгт. Яблоновский.

На проектируемой территории предлагается размещение общественно-деловой зоны.

Принятые проектные решения учитывают возможность дальнейшего развития территории пгт. Яблоновский. Планировочная структура проектируемого участка выполнена с перспективой продолжения планировочных осей и слияния их со сложившейся планировочной структурой.

Параметры функциональных зон в границах проектируемой территории приведены в таблице 1.2.1.

Параметры функциональных зон в границах проектируемой территории

Таблица 1.2.1.

Функциональная зона	Площадь м^2	Общая площадь зданий и сооружений, м^2	Процент застройки, % - (коэф-т плотности)	Высота зданий, м
Зона объектов общественно-делового центра	9117,93	13000,0	50 (1,4)	18

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов торговли.

Для обоснования планировочных решений по размещению зоны общественно делового центра проектом предоставляются следующие материалы:

-расчет процента застройки и коэффициента плотности застройки;

-расчет показателей по инженерному обеспечению застройки;

-расчёт потребности в стоянках автотранспорта и парковочных местах;

-противопожарные мероприятия и мероприятия по ГО и ЧС;

-мероприятия по охране окружающей среды;

-основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильной группы населения;

из которых следует, что размещение зоны общественно-делового центра на проектируемой территории не противоречит требованиям нормативных документов по градостроительству, пожарной безопасности, и санитарным нормам и правилам.

Расчет общей площади зданий и сооружений общественно-делового центра выполнен исходя из показателей процента застройки и коэффициента плотности застройки.

Технико-экономические показатели по системам инженерного обеспечения

Технико-экономические показатели по системам инженерного обеспечения.					
№ п/п.	Наименование объекта капитального строительства	Наименование системы.	Показатель.	Ед. изм.	Кол-во
1.	Общественно-деловая зона (объект торговли)	Энергопотребление (I; II категория), в т.ч. уличное	Расчетная мощность	1460,0 кВт	
		Водопотребление	Расчетный расход воды	19,5 $м^3$/сут	
		Водоотведение	Расчетный расход стоков	19,0 $м^3$/сут	
		Газопотребление	Расчетный расход газа (плиты и котлы)	280 $м^3$/час	

Основные технико-экономические показатели проекта

№п/п	Наименование	Показатели
1.	Общественно-деловая зона (объект торговли)	9117,93 кв. м.
2.	Общая площадь зданий и сооружений	13000,0 кв. м.
3.	Процент застройки / коэффициент плотности застройки	50 / 1,4
4.	Инженерное техническое обеспечение	
	- газопотребление	280 $м^3$/час
	- электропотребление	1460,0 кВт
	- водопотребление	19,5 $м^3$/сут.
	- канализование	19,0 $м^3$/сут.