

**Краткая пояснительная записка.
Проект планировки территории поселка Пушкино
в границах МО Ленинский сельсовет.**

1.Краткая характеристика проектируемого участка.

1.1. Местоположение проектируемого участка в плане населенного пункта.

Поселок Пушкино географически расположен в северной части МО Оренбургский р-он, в 10 км. от г.Оренбурга, вблизи п. им. Ленина, в степной зоне вдоль поймы реки Сакмара.

Вновь проектируемый поселок развивается вдоль автодороги Оренбург-Казань, участок протяженностью 7 км. , вблизи автомагистрали Оренбург-Самара. Близость трасс федерального значения обеспечивает устойчивую связь с г.Оренбургом и другими крупными центрами, а также с п.им.Ленина и с иными селитебными зонами.

Ограниченность участка с северо-западной стороны – землями сельскохозяйственного назначения, с юго-восточной – р.Сакмарой, с юго-западной – п.им. Ленина, а с северо-восточной –п.Татарская Каргала , не создает предпосылок значительного развития планировочного элемента. Площадь участка проектирования составляет 4519432м.кв.

Форма рельефа в некоторых местах эрозионного происхождения (овраги), северо-западная часть приподнята относительно юго-западного борта речной долины примерно на 10 м. Поперечный профиль р. Сакмары имеет общий уклон на юго-запад, отчего склон оказывается крутым и высоким (перепад в некоторых местах до 10м.).

Расположение участка дает возможность освоения поквартально, принципиальные решения по инженерным системам позволяют осуществить подобное действие.

2.Расчет численности населения.

На территории проектируемого поселка размещается:

Участок под строительство индивидуального жилого дома площадью 700м.кв. (эконом-класс) –ориентировочно 1845 шт.

Участок под строительство индивидуального жилого дома площадью от 1200м.кв. до 2500 (элит-класс) –ориентировочно 208 шт.

Участок под строительство домов блокированного типа (не выше 3-х этажей) -327 шт. Расчетное население составит 6000 человек.

3.Объемы строительства.

3.1. Культурно-бытовое строительство.

Состав и вместимость учреждений и предприятий обслуживания приняты в соответствии с существующими нормативными правилами и стандартами для проектирования.

Строительство культурно-бытовых зданий будет вестись согласно Постановлению МО Оренбургский р-он № 4952-п от 15.09.11г.

Учреждения и предприятия обслуживания размещаются с учетом создания единой системы обслуживания населения на территории поселка.

Расчет детских дошкольных учреждений и общеобразовательной школы ведется с учетом возрастной структуры населения, приведенном в статистическом сборнике, составленном по материалам Всероссийской переписи населения от 2006г. и составляет:

Дошкольники от 2 до 6 лет – 8,7%

Школьники от 7 до 15 лет – 14,2%

Учащиеся от 16 до 17 лет – 3,3%

Население трудоспособного возраста -50,8%

Население старше трудоспособного возраста – 18,8%

Расчеты ведутся при полностью освоенной территории на количество населения – 6000чел.

Расчет вместимости детских дошкольных учреждений:

Производится из расчета кол-ва населения (6000чел.) с учетом удельного веса возрастной группы $D=8,7\%$ и расчетного уровня обеспеченности детей дошкольными учреждениями общего типа (на 1000чел. - 53места) по формуле: $M=N \times D \times n$

$$M=6000 \times 0,087 \times 53=277 \text{ мест}$$

Необходимо два детских сада по 140 мест.

Расчет вместимости общеобразовательной школы:

Производится из расчета кол-ва населения (6000чел.) с учетом 100% охвата детей с полным средним образованием (1-11кл.) и 65% охвата детей (10-11кл.) по формуле:

$$M=N \times 0,142 \times 1 + N \times 0,033 \times 0,75$$

$$M=6000 \times 0,142 \times 1 + 6000 \times 0,033 \times 0,65=980,7 \text{ мест}$$

Необходима одна общеобразовательная школа на 1000 мест.

Расчет вместимости предприятий торговли:

Норма торговой площади на 1000чел. – 237м.кв.

$$6 \times 237=1422 \text{ м.кв.}$$

Из них два торговых комплекса и 12 магазинов ежедневного спроса.

3.2. Жилищное строительство.

Согласно заданию на проектирование жилой фонд будет двух типов:

- индивидуальные жилые дома (не выше 3-х этажей)
- жилые дома блокированного типа (не выше 3-х этажей)

Строительство будет вестись по типовым или индивидуальным проектам.

4. Предложения по архитектурно-планировочному решению и объемно-пространственная композиция.

4.1. Объемно-пространственная композиция.

Данная площадка выбрана под комплексное освоение по Постановлению МО Оренбургский р-он № 4952-п от 15.09.11г.

Архитектурно-планировочная организация и расположение проектируемого жилого массива принята с учетом природных условий района, с максимальным

использованием рельефа местности, с сохранением самобытности ландшафта и отвечает градостроительным, санитарным и противопожарным требованиям.

Из-за особенностей рельефа (цепь разновеликих оврагов) было принято решение поселок разбить на кварталы. Поэтому структура уличной сети поселка представляет собой серию кварталов, соединенных дорогой дублером трассы Оренбург-Казань, и является единой системой путей сообщения

Транспортная сеть обеспечивает удобную связь каждого квартала как в его пределах так и с внешней зоной. Структура уличной сети учитывает существующую транспортную систему магистралей, дорог и развязок. В структуру транспортной сети входят проектируемые улицы, дороги, проезды, развязки.

Уличная сеть проектируемого поселка разработана с учетом современных требований, предъявляемых к трассировке, безопасности движения, способности быстро отводить талые и дождевые воды и возможности прокладки инженерных коммуникаций. Исходя из этих соображений и учитывая большие площади земли, попадающие под овраги и СЗЗ ВЛ, проектом предусмотрена ширина улиц в красных линиях от 16 до 20м., кюветный профиль проезжих частей, обеспечение треугольников видимости на примыканиях и пересечениях улиц.

В условиях отсутствия внутри кварталов общественного транспорта основным типом пешеходных путей являются тротуары, бульвары.

Покрытие проезжей части– асфальтобетонное, покрытие тротуаров на бульварах – асфальтовое, тротуарная плитка.

В СЗЗ ВЛ предусмотрена развитая сеть велосипедно-пешеходных дорожек и бульвар.

Композиционной осью является ось параллельная дублеру трассы Оренбург-Казань, представляющая из себя улицу застроенную домами блокированного типа и формирующая облик поселка со стороны магистрали Оренбург-Казань.

От композиционной оси к р.Сакмаре развиваются кварталы. Каждый квартал имеет главную улицу, заканчивающуюся кольцом или разворотной площадкой с бульваром или сквером, что придает выразительность поселку при застройке и озеленении.

Основной целью архитектурно-планировочного решения и объемно-пространственной композиции при проектировании является создание комфортной среды обитания с использованием природных особенностей территории и выполнение требований Заказчика по обеспечению населения доступным жильем.

Перечень сооружений социально-культурной и бытовой направленности:

- Средняя общеобразовательная школа на 1000 мест -1шт
- детский сад на 140 мест – 2шт
- Административное здание(администрация , ТСЖ, пункт охраны порядка)-1шт
- ТК-1шт
- ТРЦ-1шт
- Магазин – 1шт
- Почта, сберкасса – 1шт
- Поликлиника – 1шт

- Ресторан-1шт
- Аптека
- Дом быта -1шт
- Хоз-й магазин
- Спортивно-развлекательный комплекс -1шт
- Культовое здание – 1шт
- Молочная кухня – 1шт
- Пожарное депо – 1шт
- Автостанция с диспетчерской – 1шт
- Баня -1шт
- Офис риэлторской компании -1шт
- Рынок -2 шт

И другие сооружения.

4.2. Предложения по организации личного подсобного хозяйства.

Застройка поселка индивидуальными жилыми домами определяет усадебный характер использования территории. Приусадебные участки в основном прямоугольные, обладающие следующими возможностями для наиболее целесообразного использования территории участка для застройки, сада, огорода:

- обеспечение простой и удобной внутренней планировки и застройки участка;
- создание условий для рациональной компоновки участков в кварталах, вычисления площадей, линейных размеров, планировки кварталов и перенесения их в натуру;

Планировка и застройка приусадебного участка должна обеспечивать:

- необходимые условия для быта проживающих на нем людей и ведения на участке подсобного хозяйства ;
- необходимые санитарно-гигиенические условия и пожарную безопасность;
- целесообразное использование земельной территории участка;
- привлекательный вид на участок со всех сторон;

Для этого необходимо в соответствии с особенностями быта и местных условий правильно разместить на участке все его элементы, соблюсти санитарные и противопожарные требования (в частности - разрывы), учесть интересы соседних пользователей. В то же время планировка и застройка каждого приусадебного участка, как составного звена жилого квартала должна быть согласована в районной архитектуре. Застройка участков, выходящих к улицам, влияет на архитектурный облик поселка, поэтому дома от красной линии проектируются на расстоянии 5 метров и в образовавшейся полосе вдоль улицы разбиваются газоны, цветочные клумбы и т.д. За домами размещаются хозяйственные постройки, а глубинная часть используется под сад и огород.

Жилой дом имеет два выхода: парадный и хозяйственный, обращенный в сторону приусадебного участка. Дом ставится в головной части приусадебного участка с обращением фасада с парадным входом на улицу.

Для обеспечения нормальных условий проживания. В пользование каждой семьи предоставляется приусадебный участок под сад-огород.

4.3. Организация транспортного и пешеходного движения.

На схеме «Организация улично-дорожной сети и движения транспорта» предложены пути проезда автотранспорта по улицам и проездам, места парковок и остановок общественного транспорта. По обеим сторонам всех улиц предусмотрены тротуары и пешеходные дорожки. Покрытие тротуаров –асфальтовое, покрытие проезжей части – асфальтобетонное. Ширина проезжей части –от 7м. до 10,5м.

4.4. Озеленение.

С учетом климатических условий Оренбуржья (продолжительная холодная зима, жаркое сухое лето, частые и сильные ветры и т.д.), а также размещение поселка, необходимо устройство развитой системы озеленения, проведения берегоукрепляющих мероприятий вдоль оврагов.

При проектировании системы зеленых насаждений решаются следующие основные задачи: улучшение санитарно-гигиенических и микроклиматических условий во всех зонах поселка, обеспечение с помощью озеленения единства структурно-планировочной организации и выразительности архитектурного облика этого микрорайона. Проектом предлагается система зеленых насаждений общего, в виде бульваров, скверов, парков, а также индивидуального пользования (озеленение приусадебных участков).

Озеленение улиц и защитное озеленение вдоль трассы Оренбург-Казань проектируется в виде зеленой полосы.

Таким образом, зеленая полоса имеет разграничительный характер и защищает пешеходов от пыли, а также выполняет ветрозащитные, противопожарные и прочие функции. Для каждой улицы необходимо подбирать свой ассортимент зеленых насаждений и размещать их так, чтобы улица получила индивидуальный архитектурно-художественный облик. В озеленении приусадебных участков выделяются полисадники с декоративными посадками, фруктовый сад. Следует пропагандировать среди застройщиков пристенное озеленение , озеленение террас , крыш, беседок вьющимися растениями.

Ассортимент древесно-кустарниковых пород необходимо подбирать с учетом районирования для Оренбургской области: ясень обыкновенный, вяз мелколистный, клен татарский, береза бородавчатая, кизильник блестящий. Для устройства газонов рекомендуется смесь злаковых трав; из кустарников для посадки рекомендуется сирень, калина, вишня кустарниковая, жимолость, ирга.

5. Инженерная подготовка территории.

На площадке проектируемого поселка в настоящее время каких либо физико-геологических явлений не наблюдается.

Участок прорезан чередой оврагов , общий уклон участка в юго-восточном направлении.

Перед строительством требуется вертикальная планировка территории с целью обеспечения стока поверхностных вод в зеленую зону оврагов и т.д. Схема организации поверхностного стока с территории жилых кварталов принята с одно-двускатной поверхностью и направлением стока на улицу. Водоотвод по улицам осуществляется вдоль проезжей части улиц в систему кюветов с дальнейшим сбросом поверхностных вод в пониженные места зеленой зоны.

Покрытие дорог и тротуаров предусматривается асфальтобетонным. Площадь покрытия дорог составляет 361 338 м.кв.

6. Инженерное оборудование.

6.1. Общие положения.

Схема инженерного оборудования разработана на основании архитектурно-планировочного решения проекта и изыскательных материалов.

Все расчеты по определению параметров по принятым сооружениям производятся ориентировочно и требует дальнейшего уточнения на последующей стадии проектирования.

6.2. Водоснабжение.

Данным проектом предусматривается объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный водопровод. Водопроводная сеть новой застройки проектируется кольцевая из полиэтиленовых труб. Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.

Расходы воды по застройке определены согласно СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий, СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения, СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы, ПУЭ Правила устройства электроустановок и составляют:

Наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов. Расход воды на наружное пожаротушение – 5 л/с

6.3. Канализация.

Сброс бытовых стоков предусматривается в проектируемую канализационную сеть, с последующим отводом стоков на автономные очистные сооружения.

6.4. Теплоснабжение.

Схемой инженерного оборудования нового поселка предусмотрено отопление жилых зданий от индивидуальных отопительных газовых установок. Топливо – природный газ.

Центральное горячее водоснабжение не предусматривается. В жилых домах горячее водоснабжение принято от газовых колонок.

6.5. Газоснабжение.

Схемой газоснабжения предусматривается обеспечить все население поселка от газопровода высокого давления, расположенного в северо-западной части поселка с устройством ШП и по трубопроводам низкого давления подаваться потребителям. Расчет годовой потребности газа на бытовые нужды жилых домов будет произведен согласно нормам проектирования жилых домов.

6.6. Электроснабжение.

Электроснабжение проектируемого поселка осуществляется от _____.

6.7. Телефонизация.

Проектом предусматривается телефонизация жилых домов и зданий культурно бытового и административного назначения от АТС _____.

7. Предложения по охране окружающей среды.

Охрана окружающей среды проектируемого поселка это комплекс мероприятий по сохранению, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов.

В связи с этим, проектом предлагается комплекс мер по охране и оптимизации природных и антропогенных факторов, непосредственно влияющих на сохранение здоровья населения. Комплекс мероприятий, необходимых для охраны воздушного бассейна:

- обеспечение магистральным газом;
- соблюдение величины разрыва между линией застройки и проезжей частью;
- создание единой системы озеленения.

Комплекс мероприятий необходимых для охраны поверхностных и подземных вод:

- устройство централизованного водоснабжения и канализации;
- инженерная подготовка территории.

Охрана окружающей среды складывается из мероприятий, необходимых для сохранения чистоты атмосферного воздуха, охраны от загрязнений поверхностных и подземных вод, защиты окружающей среды от воздействия шума. Основными возможными причинами загрязнения воздуха в поселке будут являться транспорт и бытовые отходы. Объем твердых бытовых отходов от жилых домов согласно СНиП 2.07.01-89* на одного человека составляет 280 кг в год.

Накопление бытовых отходов составит :

$$280 \times 6000 = 1\,680\,000 \text{ кг/год} = 1\,680 \text{ т/год}$$

Смет с 1 кв.м. твердых покрытий улиц составляет 5 кг.

$$\text{Всего по поселку: } 5 \times 361\,338 = 1\,806\,690 \text{ кг/год} = 1\,806,69 \text{ т/год}$$

$$\text{Итого накоплений: } 1\,680 + 1\,806,69 = 3\,486,69 \text{ т/год}$$

Для планово-регулярной очистки поселка один раз в день предусматривается 2 машины специального назначения (одна рабочая, одна резервная), для вывоза отходов и твердого мусора от жилых домов.

На проектируемых дорогах предусмотрены площадки с контейнерами для мусора.

Не утилизируемые отходы вывозятся на полигон по захоронению ТБО, который находится _____.

Посадка зеленых насаждений существенно влияет на микроклимат жилого массива, на состав и чистоту воздуха, способствует в борьбе с шумом, с ветрами снеговыми заносами.