

Введение.

«Проекты планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 02:64:010902:1150, расположенной на пересечении улицы Интернациональной и улицы Красноармейской в городском поселении город Бирск муниципального района Бирский район Республики Башкортостан с подготовкой инженерных изысканий (с созданием топографической съемки)» разработан в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Основание для проектирования:

-Республиканская адресная инвестиционная программа на 2020 год и на плановый период 2021 и 2022 годов, утвержденная распоряжением Правительства Республики Башкортостан от 30 декабря 2019 года № 1560-р (с последующими изменениями).

Проект выполнен в соответствии с муниципальным контрактом №20869. Техническим заданием на разработку проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 02:64:010902:1150.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для:

- Выделения элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, и линии регулирования застройки;
- Уточнения транспортных связей между микрорайонами, кварталами.
- Разработки поперечных профилей улиц проектируемой территории.
- Определения плана красных линий с учетом существующей застройки, проектных предложений по размещению объектов различного назначения.
- Установления параметров элементов планировочной структуры на данной территории.
- Определения границ зон существующего и планируемого размещения объектов и коммуникаций инженерной инфраструктуры.
- Определения границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.
- Определения территорий общего пользования.
- Уточнения границ территориальных зон Градостроительного регламента.
- Определения объемов работ по инженерной подготовке территории.
- Определения земельных участков и площадей в целях резервирования для государственных и муниципальных нужд.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	

Изм	№ уч.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, оценки изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. При подготовке проекта межевания определяются территории публичных и частных сервитутов.

Проект рассчитан на реализацию до 2025 года.

В проекте использованы материалы ранее выполненных проектных работ.

Изм.	№ уч.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

Глава I. Проектные решения.

1.1. Архитектурно-планировочные решения.

Архитектурно-планировочные и объемно пространственные решения продиктованы следующими факторами:

- действующим генеральным планом городского поселения город Бирск;
- существующим и ранее запроектированным функциональным зонированием;
- природными условиями;
- планировочными ограничениями.

Архитектура должна соответствовать малому историческому городу, существующему окружению.

Основные архитектурно-планировочные решения связаны с приведением территории в соответствие с положениями генерального плана.

Проектируемая застройка решена в виде жилого комплекса. Жилая застройка представлена домами секционного типа. В первых этажах жилых домов предлагается разместить творческие мастерские, студии, выставочные салоны, торговые бутики и лавки художников и ремесленников.

Объемно-пространственные элементы и условия включают типы домов и общественных зданий, приемы их группировки и взаимного расположения в пространстве, а также условия восприятия застройки.

Экономические факторы – это все инженерно-экономические требования к проектируемой застройке. Высокая эстетика застройки достигается благодаря улучшенным художественным обликом общественных зданий, встроено пристроенных помещений и созданием единого продуманного градостроительного ансамбля жилого квартала, включающего наряду с жилыми и общественными зданиями также и благоустройство территории, озеленение и ландшафт.

Зеленые насаждения общего пользования представлены озеленением жилого комплекса: озеленением объектов культурно-бытового обслуживания, коммунальных объектов, дворовых пространств, улиц.

1.2. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Для размещения объектов капитального строительства отведена свободная от застройки территория в квартале микрорайона Ц-5.

Проектом предлагается разместить 3 жилых дома, секционных, многоквартирных, трех этажных, со встроено пристроенными помещениями.

В границах проекта планировки имеются существующие строения: нежилое деревянное общественное здание - объект культурного наследия предлагается сохранить, реконструировать; нежилое кирпичное здание коммунального назначения также сохраняется и используется по его существующему назначению.

Также в границах проекта предлагается разместить объект инженерной инфраструктуры – трансформаторную подстанцию, а также объекты транспортной инфраструктуры – индивидуальные гаражи боксы («ракушки») для инвалидов.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	
Изм	
№ уч.	
Лист	
№ докум.	
Подп.	
Дата	
20869-ПЗ	
Лист	

Параметры зон для размещения объектов капитального строительства

	В границах проекта планировки
1. Зона жилой застройки.	0,54
2. Зона общественной застройки, в т.ч.	0,32
3. Зона не линейных объектов инженерно транспортной инфраструктуры	0,02

1.3. Жилищное строительство. Население.

На проектируемой территории запроектирована малоэтажная многоквартирная застройка до 3 этажей.

Всего на расчётный срок предлагается построить 3,2 тыс.м2 общей площади жилых домов 0,06 ед. жилья.

Средняя жилищная обеспеченность на расчётный срок составит 25 м2/чел.

Общая численность населения на расчетный срок составит 0,25 тыс. чел.

1.4. Учреждения и предприятия обслуживания.

Расчет потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания и размещение выполнено в проекте «Внесение изменений в генеральный план городского поселения города Бирск МР Бирский район РБ».

Система культурно-бытового и социального обслуживания в проекте «Внесение изменений в генеральный план городского поселения г.Бирск МР Бирский район РБ» была предусмотрена трехступенчатая.

Объекты эпизодического и периодического пользования городского значения формируют общегородской центр и специализированные центры.

Объекты периодического пользования районного значения формируют общественные центры жилых районов.

Объекты каждодневного пользования формируют подцентры, которые размещаются в радиусе пешеходной доступности. Часть объектов, обслуживающие население в границах проектирования, размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов стоящих вдоль красных линий магистральных улиц.

Емкость объектов с учетом населения в границах проектирования уже заложена предыдущей стадией и она находится в составе всех объектов размещаемых в жилом районе.

Экспликация объектов размещаемых во встроено пристроенных помещениях в границах проекта

№кв	№ позиции	Наименование	Параметры		Очередность строительства
			Ед.изм.	Емкость	
1	2	3	4	5	6
1	1	Музей прикладного искусства	М2общ.пл	390,0	1оч.
	2	Мастерские и студии для творчества Художественный салон	М2общ.пл	1600,0	1оч.
	3	Кафе	П.мест	25	1оч.

1.5. Благоустройство и озеленение территории.

Система озеленения в границах проекта планировки является составной частью единого озелененного пространства города и тесно связана с планировочной структурой района.

В систему озеленения входят: озеленение улиц, скверы, бульвары; озеленение жилых кварталов, территорий общественных подцентров, озеленения оврага, водных объектов.

Для озеленения рекомендуется местный ассортимент древесно-кустарниковых пород.

К работам по благоустройству территории жилого района относятся:

- строительство улиц и дорог по нормативным параметрам, соответствующим данной категории, а именно: соблюдение продольных уклонов проезжих частей улиц, возведение твердых покрытий тротуаров соответствующей ширины;
- возведение подпорных стен, пандусов, лестниц с поручными в местах перепада рельефа, пешеходных и транспортных мостов;
- строительство открытых автостоянок;

Основные показатели по озеленению и благоустройству территории.

№ п/п	Наименование	Ед. измерения	Параметры	Примечания
1	Благоустройство дворовых пространств			
	-организация проездов	га	0,27	
	-тротуаров		0,15	
	-организация стоянок	М.мест	37	
	гостевых		15	
	длительного хранения		22	
2.	-озеленение газонов	га	0,14	
	-организация площадок	М2	419	
	физкультурных		160	
	детских		58	
	площадок отдыха		55	
	хозяйственных			
2.	Благоустройство уличной сети			
	- организация проезжих частей	га	0,29	
	- организация тротуаров,	га	0,18	
	-организация велодорожек	га	002	
	- озеленение улиц	га	0,23	
	- организация стоянок кратковременных	м. мест	20	

1.6. Улично-дорожная сеть и транспорт.

Решение транспортного обеспечения проектируемой территории основано на положениях проекта «Внесение изменений в генеральный план городского поселения» город Бирск МР Бирский район РБ.

Проектом предусмотрена единая система транспорта в увязке с планировочной структурой города, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами.

Движение общественного транспорта в пределах расчетного срока осуществляется по магистральным улицам городского и районного значения.

Пешеходное движение организовано по уличным тротуарам и пешеходным дорожкам.

Классификация улиц в границах проекта приведена в соответствии с генеральным планом города.

Участок проектирования ограничен улицами Красноармейская и Интернациональная.

Улица Интернациональная - магистральная улица городского значения, ширина улицы 30 м Магистральные улицы осуществляет связь жилого района с другими районами, и имеют выход на внешние дороги.

Улицы Красноармейская и Нелидова – улицы местного значения(улицы в жилой застройке)

Местная дорожная сеть подразделена на 2 системы:

- система пешеходных путей;
- система проездов.

Пешеходное движение внутри квартала играет важную роль в организации быта населения, во время пешеходного движения активно воспринимается архитектурно-пространственная композиция застройки.

Для правильной организации движения транспорта в квартале был решен ряд задач: расположение въездов в жилые группы, расположение въездов на территорию общественных зданий, размещение площадок загрузки у встроено пристроенных объектов, размещение хозяйственных площадок для мусоросборников и подъездов к ним, обслуживание объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Все вопросы транспортного обслуживания квартала рассмотрены и решены комплексно в общем процессе проектирования. В районе нет территорий неопределенного назначения.

Ведомость улично-дорожной сети в границах проекта

№ п/п	Улицы	Длина, км	Ширина в красных линиях	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуара	Велодорожка	Тип улиц
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Магистральная улица городского значения						
	Интернациональная	0,2	30,0	7,0	3,0	-	I-I
	итого						
2	Улицы в жилой застройке						
	Красноармейская	0,07	20,0	7,0	2,0	1,5	II-II
	итого						
	Всего	0,27					

Взам. инв. №	Подп. и дата	Ине. № подп					Лист	
							20869-ПЗ	
Изм	№ уч.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			

Показатели улично-дорожной сети и транспорта.

Наименование	Ед. изм.	Показатели
Площадь участка в границах проекта	га	1,59
Площадь уличной сети, в том числе:		0,72
-площадь покрытий		0,29
-площадь озеленения		0,24
Площадь внутри дворовых проездов и тротуаров	га	0,42
Количество машин индивидуальных	ед	64
Количество мест стоянок длительного хранения	ед	22
Количество мест боксовых гаражей для инвалидов	ед	4
Количество мест гостевых стоянок	ед	15
Количество мест кратковременных стоянок	ед	20

1.7. Инженерная инфраструктура

Проектом предусмотрено комплексное инженерное обслуживание объектов размещаемых в границах проекта планировки. Линейные объекты инженерного обеспечения размещаются в границах улиц, трансформаторная подстанция размещена в хозяйственной зоне дворового пространства. Параметры и мощность инженерных объектов определены расчетом. Точки подключения проектируемых сетей определены техническими условиями, выданными службами муниципального района.

Мероприятия по инженерному благоустройству предусматривают решения по отводу дождевых и талых вод.

1.8. Баланс земель

Наименование	Параметры, га	
	Сущ. ПП	Проект ПП
Территория в границах красных линий, в т.ч.	1,03	0,88
-территории секционной многоквартирной застройки,	0,06	0,54
- территории усадебной застройки	0,14	-
-территории общественной застройки	0,28	0,32
-территории объектов коммунальной застройки	0,01	0,02
Территории линейных объектов инженерно транспортной инфраструктуры	0,56	0,79
Итого в границах проекта планировки	1,59	1,59

*Параметры определены ориентировочно, путем замера на топографической съемке

Глава II. Основные технико-экономические показатели.

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Показатели
1	2	3	4
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	1,59
	В том числе территории:		
	- жилых зон	Га	0,54
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	га	0,32
2	Население		
2.1	Численность населения	Тыс.чел	0,18
2.2	Плотность населения	Чел./га	113
3	Жилищный фонд		
3.1.	Общая площадь жилых домов	Тыс.м2 общ. площ. Тыс. ед.квартир	4,1/0,06
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	3
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	Тыс.м2 общ. площ. квартир	-
3.4	Новое жилищное строительство	Тыс.м2 общ. площ.	4,1
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
4.1	Предприятий розничной торговли -	М2торг.площ.	20
4.2	Предприятия общественного питания	Пос.мест	10
4.3	Учреждения культуры и искусства	М2 общ.пл	12

ПОСЛЕДУЮЩИЕ ЛИСТЫ ТЕКСТОВЫХ ДОКУМЕНТОВ,
ЧЕРТЕЖИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗДЕЛИЙ
ГОСТ 21.101-97 ПРИЛ. Д ФОРМА 6

ФТ-18 - 00

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл

Изм	№ уч.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

20869-ПЗ

Лист

1	2	3	4
4.4	Физкультурно-спортивные сооружения	М2площ.пола	26
4.5	Предприятия бытового обслуживания населения	Раб.мест	2
5	Транспортная инфраструктура		
5.1	Площадь улиц	га	0,72
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	Маш.-мест	61
	В том числе:		
	- гостевые стоянки	Маш.-мест	15
	- кратковременные стоянки	маш.-мест	20
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории		
6.1	Водопотребление - всего	Тыс.м3/сут.	0,052
6.2	Водоотведение - всего	Тыс.м3/сут.	0,052
6.3	Электропотребление (без учета промышленных предприятий)	кВт	198
6.4	Расход газа	тыс. м3/год	281,7
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Тыс. Гкал/год	1,8
6.6	Телефонизация	абонентов	78
7	Охрана окружающей среды		
7.1	Количество твердых бытовых отходов	Тыс.тонн/год	0,02
	В том числе утилизируемых	Тыс.тонн/год	0,02

						20869-ПЗ	Лист
Изм	№ уч.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		