

Генеральный план

«Проект планировки территории микрорайона №101 в г. Невинномысске»



ООО «Главстрой-недвижимость»

г. Ставрополь 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
Проектное бюро

Проект планировки территории
микрорайона № 101 в г. Невинномысске.

Заказчик	ООО «Главстрой»
----------	-----------------

Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство
«Проектировщики Северного Кавказа» **СРО-П-135-15022010**.
Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые
оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
01-П-№197.2

2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЛАВСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ»
Проектное бюро

Проект планировки территории
микрорайона № 101 в г. Невинномысске.

Заказчик	ООО «Главстрой»
----------	-----------------

Директор

Зайченко А.А.

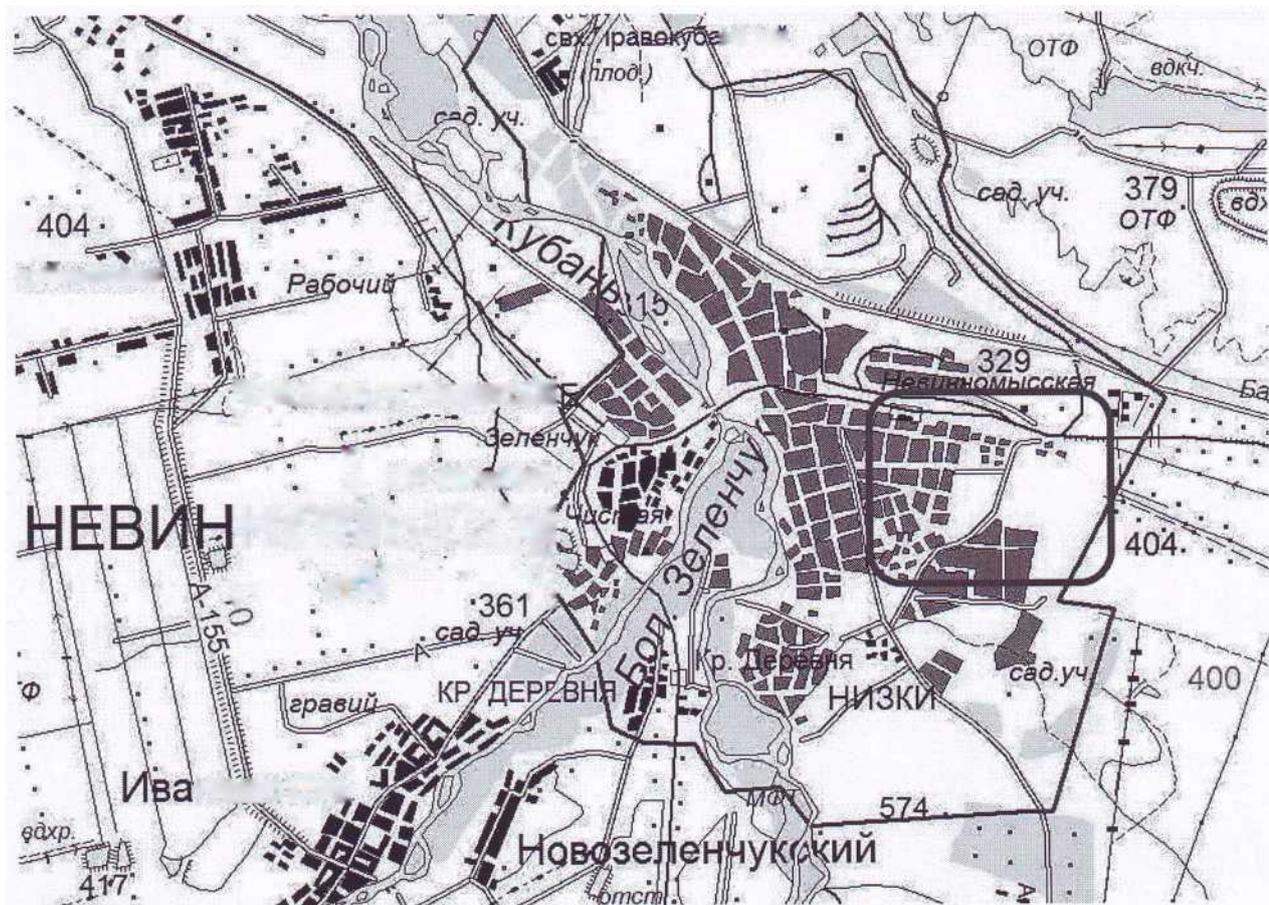
ГИП

Булгаков Е.В.



2016 г.

Ситуационная схема



ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории квартала №101 в г. Невинномысске разработан в соответствии с постановлением администрации города Невинномысска «О разработке проекта планировки территории квартала №101 в г. Невинномысске».

Ранее ЗАО «Кавказкурортпроект» на этой же территории разработан проект планировки территории микрорайона 101 в восточной части г. Невинномысска, проект не реализован в связи с малой инвестиционной привлекательностью. Проектирование жилого квартала с проектной численностью населения 4,4 тысяч человек основано на концепции создания планировочного района, в границах которого даны предложения по функциональному зонированию (виду использования территории) и планировочной организации территории, размещению нового строительства.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ №190-ФЗ, требованиями нормативно-правовых документов.

При разработке проекта планировки учтены положения следующей градостроительной документации:

- Генеральный план города Невинномысск (Общество с ограниченной ответственностью «Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр» (ООО «НПО «ЮРГЦ») 2012г., утвержденный решением думы города Невинномыска от 25.12.2012 №335-31);

-Правила землепользования и застройки г. Невинномыска, утвержденные решением думы г. Невинномыска от 23.12.2009 №850-65 с изменениями.

Проект планировки жилого квартала предусматривает детализацию основных положений генерального плана города Невинномыска по освоению одного из приоритетных направлений градостроительного развития города в восточном направлении. Основные проектные решения разработаны в соответствии с требованиями технических регламентов, до их вступления в силу в установленном порядке - нормативно-технических документов (СНиП) в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002года №184-ФЗ, и в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края Часть I «Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории» 2010 г».

Стратегия развития в области архитектуры и градостроительства предполагает формирование периферийных районов как многофункциональных общественных подцентров города, сочетающих возможности проживания и занятости с условием обеспечения «шаговой доступности» к объектам различного функционального назначения и созданием городской среды с высокой степенью благоустройства.

ГЛАВА 1. ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Геоморфология и орогидрография

Город Невинномысск расположен на западном склоне Ставропольской возвышенности в долине реки Кубань. Основными источниками водозабора государственных водохозяйственных систем являются река Кубань. В городе Невинномысске река Большой Зеленчук впадает в р. Кубань. Рекой первого порядка является и река Барсучки, протекающая в северной части города. Местный водосбор сбрасывается в р. Кубань через ряд балочных понижений. Наиболее крупными являются балки Барсучки, Барсучки-2.

На территории муниципального образования выделяют следующие геоморфологические элементы — современные пойменные террасы р. Кубани, р. Б.Зеленчук, рек Барсучки и Барсучки-1; верхнечетвертичные: первая, вторая, третья, четвертая надпойменные террасы; среднечетвертичная седьмая надпойменная терраса; уступ террасы и склоны останцовой возвышенности с уклоном 0-8°; 8-15°; больше 15°; тацинская структурная ступень.

Реки Кубань и Б. Зеленчук на территории г. Невинномысска имеют разветвленные русла за исключением отдельных участков, которые используются для строительства автодорожных и железнодорожных мостов.

Первая надпойменная терраса прослеживается по левому берегу реки Б.Зеленчук; в междуречье Б.Зеленчук-Кубань; в районе поселка Рождественского. Высота террасы 1,5-2,0 м, ширина достигает 1 км. Поверхность террасы ровная, осложненная микрорельефом; терраса сложена галечниками, иногда перекрытыми аллювиальной супесью или песком мощностью до 1,2 м, залегающими под почвенным слоем мощностью 0,2-0,3 м. Значительная часть этой террасы на территории города застроена.

На юго-западе вторая терраса накладывается непосредственно к уступу седьмой террасы, по мере приближения к реке терраса понижается. Высота террасы 2-3 м, ширина до 2,5 км.

Третья надпойменная терраса на изученной территории представлена в виде останца в районе поселка Рождественского, окружена первой и второй надпойменными террасами, небольшим участком, непосредственно примыкающим к основанию склона горы Рица в районе поселка Низки, а также значительного по площади участка на правом берегу Кубани в районе ул. Менделеева, Рыбплемхоза и небольшого участка на севере изучаемой территории. Высота уступа террасы уменьшается с юга на север. Территория застроена жилыми кварталами.

На правом берегу Кубани у поселка Низки на небольшом участке над поверхностью второй террасы хорошо прослеживается уступ третьей террасы высотой 5-6 м. Терраса сложена почвой глинистой мощностью до 0,8 м, глиной с гравием и галькой мощностью до 3,0 м, галечником магматических, метаморфических и осадочных пород с песчаным заполнителем мощностью до 5,0 м, подстилаемым майкопскими глинами.

Четвертая надпойменная терраса имеет наибольшее распространение на территории Невинномысска (центральная часть города и промзона расположены непосредственно на этой террасе). Терраса расположена на правом берегу р. Кубани от южной окраины города, где она прислоняется к склону горы Рица, выше по течению на отдельных участках непосредственно примыкая к пойме (более низкие террасы размыты полностью или представлены узкой полосой). На других участках (район поселка Низки и ул. Менделеева) отделена от реки более молодыми террасами.

Высота четвертой террасы до 12-13 м, ширина до 5 км. Уступ террасы, как правило, хорошо выражен, представляет собой крутой склон, иногда обрывистый. Терраса имеет ровную поверхность с незначительным уклоном с юга на север по течению реки Кубани и с востока на запад по мере удаления от Невинномысских высот.

Терраса изрезана долиной реки Барсучки и другими балками. На застроенной территории поверхность террасы осложнена трещинами усыхания. Сложена терраса почвенным слоем мощностью до 0,4 м, под которым

залегает глина с включениями гравия и мелкой галькой. Мощность меняется от 0,5 м на западе до 7,0-10,0 на востоке и юге.

Климат.

Климат города Невинномысск континентальный, с жарким засушливым летом и умеренно-холодной зимой. Зима неустойчивая, часто выпадают морозящие дожди, резко увеличивается пасмурность, наблюдается большая интенсивность гололеда (70 мм). Продолжительность зимы 3-3,5 месяца. В самом холодном месяце-январе - средняя температура воздуха - 4,5°C. Абсолютный минимум достигает 36°C мороза. Среднее образование устойчивого снежного покрова на открытом месте при наибольшей декадной высоте снежного покрова составляет 0,2 г/см³. Глубина промерзания почвы средняя из максимальных за зиму 23 см, наибольшая 53 см. В городе часто наблюдается очень сильный снег (не менее 20 мм за период не менее 12 часов).

Лето сухое и жаркое, со средней температурой воздуха в июле 22°C. Абсолютная температура воздуха в июне-июле достигает 41°C тепла. В летнее время осадки преимущественно выпадают в виде ливневых дождей. Наибольший суточный максимум составил 84 мм. В теплый период года с апреля по октябрь выпадает более 72% от годовой суммы осадков. В это время относительная влажность воздуха наблюдается от 62% (август) до 79% (октябрь). Наибольший дефицит влажности отмечается в августе и июле (табл. 1.2.1).

Продолжительность безморозного периода в среднем составляет 184 дня. Продолжительность вегетационного периода 179 суток. Период активной вегетации 131 сутки. В городе Невинномысск за год наблюдается ясных дней по общей облачности - 57, по нижней облачности - 112. Пасмурных дней по общей облачности 123, по нижней облачности 62.

Среднемесячная скорость ветра в течение года изменяется от 2,9-2,8 м/сек (июнь-июль) до 4,7-4,6 м/сек (февраль-март). Среднегодовая скорость ветра в Невинномыске составляет 3,8 м/сек. Среднее число дней с сильным ветром в году - 21, наибольшее - 46. Большие скорости ветра наблюдаются, в основном, в зимний и весенний периоды. Среднее число дней в году с туманом - 22, наибольшее - 48 (из них 39 приходится на октябрь-март).

Геологическое строение

Район города Невинномысска и его окрестностей в пределах городской черты располагается в центральной части Невинномысского поднятия, захватывая его северное и южное крылья.

На поверхность из коренных пород выходят глины майкопской свиты и известняки тацинского горизонта.

Хадумские слои - выделены в самостоятельный горизонт в силу карбонатности глины и нахождения здесь фауны пелеципод и гастропод. В настоящее время фаунистически охарактеризованы караджалгинская свита (в основном, остатки рыб) и ольгинская (находки песчаных фораминифер).

Сводный геолого-литологический разрез района представляется нижеследующими характеристиками (снизу вверх, начиная с третичных отложений).

Рицевская свита состоит из 4-х пачек светло-серых и коричневатосерых глин с большим количеством сидеритовых конкреций. Мощность свиты - 180 м. Ольгинская свита представлена глинами светло-серыми, буровато-зеленоватосерыми, слабо песчанистыми с редкими сидеритовыми конкрециями. Мощность свиты - 120 м.

Караджалгинская свита представлена глинами темно-серыми и серыми, тонкослоистыми, с сажистым горизонтом. Мощность свиты - 200 м.

Чорканский горизонт представлен в нижней части песками, с песчаниками и конгломератами с прослойками ракушечников, в верхней части - глинами темно-серыми песчанистыми. Мощность горизонта - 30-90 м.

Караганский горизонт выражен толщей чередующихся песчанистых и известковистых глин с прослоями песков и мергелей. Мощность горизонта - 110 м.

Четвертичный комплекс представлен аллювиальными и покровно-деллювиальными образованиями.

Аллювиальные образования развиты в долинах рек. Они слагают пойму и надпойменные террасы рек.

Пойменная низкая терраса сложена галечниками, песками (отмели, острова), в толще которых содержатся переслой и линзы илов. Высокая терраса сложена теми же отложениями, но с поверхности перекрыты покровными суглинками.

Надпойменная (вюрмская) терраса сложена галечниками мощностью 1,5-2,5 м, серыми песчанистыми суглинками с галькой мощностью 1,0-2,0 м, покровными желтовато-серыми суглинками мощностью 0,5-3,0 м. Коренные породы третичного возраста на пойме залегают на глубине 4,0-5,0 м и глубже.

Надпойменная (миндельская) терраса сложена конгломератами и галечниками мощностью 2,0—3,0 м и желтовато-серыми, макропористыми суглинками мощностью 1,5-3,0 м.

Более высокие надпойменные террасы неясно выражены в рельефе. Они сложены покровно-деллювиальными суглинками мощностью до 15,0-20,0 м и более.

На отдельных участках покровно-деллювиальные суглинки обладают набухающими и просадочными свойствами (II тип просадочности).

Вышеописанное геолого-литологическое строение подтверждается материалами изысканий, выполненных под многочисленные здания и сооружения в городе Невинномысск.

На отдельных участках в интервале глубин 3,0-9,0 м суглинки обладают просадочностью II типа, где относительная просадочность при давлении 3 кг/см² изменяется от 0,003 до 0,065.

В южной части города (район Низки) на абсолютных отметках поверхности 324—350 метров встречено следующее геолого-литологическое строение. Под почвенно-растительным слоем мощностью 0,2-0,8 м залегают покровные глины мощностью 1,1-6,6 м. Ниже расположены суглинки мощностью 0,6-2,5 м, подстилаемые супесями мощностью 0,6 - 1,2 м. Глины обладают набухающими свойствами.

Покровно-делювиальные глинистые отложения залегают на гравийно-галечниковых образованиях мощностью 1,7-3,6 м. Местами последние размыты и покровно-делювиальная толща залегает непосредственно на коренных майкопских глинах третичного возраста. Грунтовые воды на территории города встречаются в галечниках на глубине 4,7-4,8 м. Водоупорным пластом служат майкопские глины, залегающие на глубине 6,3-8,5 м. Вода соленая, сухой остаток воды 3,9-5,0 г/литр.

Воды обладают агрессивными свойствами к бетону и раствору на нормальных марках цемента.

Инженерно-геологическое районирование

Инженерно-строительное районирование территории выполнено на основе анализа инженерно-геологических условий территории. Схематическая карта инженерно-геологического районирования дает оценку возможности строительного освоения территории г. Невинномыска и служит основой для составления схемы эколого-геологического районирования территории. На основании анализа всех данных, помещенных на карте с учетом физических и специфических свойств грунтов, по совокупности природных факторов и степени сложности освоения территории для строительства выделены зоны:

- а) пригодные (благоприятные),
- б) ограниченно пригодные (менее благоприятные),
- в) непригодные (неблагоприятные) территории.

Проектируемая территория отнесена к ограниченно-пригодному району строительного освоения территории.

ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

2.1. Размещение территории 101 квартала в планировочной структуре города Невинномысска.

Город Невинномысск расположен у места слияния рек Кубань и большой Зеленчук, исторически был важным населенным пунктом в военном и транспортном отношении. Крупными водными преградами территория города разделена на две неравные части:

- основную, старейшую часть города, расположенную на высоких террасах правого берега Кубани с обширной промышленной зоной;
- левобережную часть, включающую в себя селитебные образования, вытянуты вдоль реки Б. Зеленчук;

В историко-градостроительном отношении город представляет собой конгломерат традиционного сельского расселения и рабочих посёлков и микрорайонов, образовавшихся вокруг промышленных предприятий.

Исторический центр города — территория станицы Невинномысской, заключённая между рекой Кубань, железной дорогой, заброшенной ныне балкой и районом электромеханического завода. Планировочным центром этой части города является сквер в границах улиц Ленина, Первомайской, Энгельса и Советской. В процессе градостроительного развития историческое ядро потеряло своё значение, и сегодня является одним из не самых лучших городских районов в части качества городской среды, благоустройства, состояния инженерной и транспортной инфраструктуры. К сфере его влияния можно отнести также территории, прилегающие к вокзалу, кварталы усадебной застройки между электромеханическим заводом и ЗИПом. В 1970е гг. северная часть исторического центра была реконструирована под строительство многоэтажных жилых домов, в результате чего появились два микрорайона, разделённые улицей Гагарина, выполняющей функцию общегородской магистрали.

Многоэтажная застройка массовых типовых серий представлена также двумя периферийными микрорайонами - районом ПРП на востоке (ограниченный улицами Кочубея, Дунаевского, Водопроводной и Объездной), и микрорайоном ЗИПа на юге. На обоих этих площадках сформированы полноценные микрорайоны с элементами первичной ступени обслуживания. Более развиты общественные функции в районе ПРП, где сегодня ведётся активное жилищное строительство с применением современных технологий, а также планируется возведение нового микрорайона со школой и объектами физкультуры и спорта районного значения.

Относительно современные жилые кварталы усадебной застройки, расположенные к востоку от старого городского кладбища, тяготеющие к улицам Калинина, Дунаевского, не имеют чёткой планировочной структуры и представляют в планировочном отношении достаточно случайные образо-

вания без общественных центров, рекреационных территорий и т.п. С развитием массового домостроения в районе 10-го микрорайона, ПРП, они попали в сферу планировочного влияния этих микрорайонов.

2.2. Современное использование территории. Планировочные ограничения территории 101 квартала г. Невинномысск.

Проектируемая территория расположена в восточной части города Невинномысска, на пересечении улицы Калинина и проектируемой улицы городского значения. В соответствии с техническим заданием на проектирование, участок проектирования 101 микрорайона г. Невинномысска занимает площадь 15,25 га, включает незастроенную (проектируемую) часть территории, магистральную автодорогу городского значения в направлении улицы Трудовой - улицы Калинина. Участок ограничен: с востока, юга- улицей городского значения, с севера- улицей Калинина, с запада- территорией сквера вокруг городского озера, ледового дворца, кварталом жилой застройки прилегающим к улице Майкопской.

Территория проектирования 101 микрорайона города Невинномысска по комплексу планировочных факторов имеет значительный градостроительный потенциал и благоприятные условия для формирования нового крупного жилого квартала в связи:

- с близким расположением к району исторического центра города Невинномысска;
- возможностью выхода на общегородские транспортные магистрали, транспортной доступностью в центральную часть города Невинномысска, возможностью развития улицы городского значения до автомагистрали «Кавказ»;
- условно-благоприятными геоморфологическими, инженерно-геологическими и экологическими условиями;
- участком свободен от застройки;
- нахождением на соседнем участке зоны рекреации- сквера, городского озера, ледового дворца.

Анализ современного использования территории проектируемого жилого квартала №101 в г. Невинномысске показывает следующие существующие планировочные ограничения:

- прохождение по территории газопровода высокого и среднего давления, требующих технического коридора 20 и 10 метров, исключаемого из застройки, необходим вынос участка газопровода;

ГЛАВА 3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

3.1. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории 101 квартала города Невинномысска.

Проект планировки территории 101 квартала города Невинномысска разработан в соответствии предложениями проекта «Генеральный план города Невинномысска» 2012г., ООО «НПО «ЮРГЦ». В настоящее время согласно переписи населения 2010г. в городе Невинномысске проживает 118,2 тысячи человек. Генеральным планом предусмотрено два сценария прогнозной численности населения: инерционный- снижение численности населения к 2037 г. до 90,945 тысяч человек; и целевой сценарий в соответствии с которым прогнозная численность населения уменьшится к 2037г. до 99,843 тысяч человек. Весьма заметные и, в основном, негативные сдвиги по прогнозным расчетам произойдут в возрастной структуре населения г. Невинномысска. Наиболее важными из них прогнозируются обвальное уменьшение как численности, так и удельного веса лиц в детском возрасте. Количество последних с 18,4 тысяч человек в 2010г. сократится до 15,2 тыс. человек к 2030 г. по целевому сценарию и до 13,5 тыс. человек по инерционному или в 1,21 и 1,36 раз соответственно. Также прогнозируется резкое уменьшение численности лиц в трудоспособном возрасте — с 72,3 тыс. человек в 2010 г. до 57,8 тыс. к 2030 г. по инерционному и до 60,4 тыс. человек по целевому сценариям развития. Уменьшится и доля этой возрастной группы в общей численности населения города. Главной причиной этого негативного процесса выступит вступление в трудоспособный возраст относительно малочисленных групп населения, рожденных в кризисные 1990-е годы.

Не исключается, хотя и весьма маловероятный, оптимистический сценарий развития демографических процессов (возможный лишь при резком росте фертильности женщин детородного возраста и крупномасштабном превышении числа прибывших над выбывшими), что может обеспечить стабилизацию численности населения города на современном её уровне.

Структура магистральной улично-дорожной сети, построение которой исторически обусловлено сложившимися транспортно-планировочными связями вдоль берегов Кубани и Б. Зеленчука, и радиальным направлением в сторону ПРП (ул. Калинина) в результате реализации проектных мероприятий приобретёт завершённую форму, предоставляющую жителям вкуче с развитой системой общественного транспорта максимальную вариативность маршрутов и возможность наиболее рационально планировать свои передвижения.

Основу транспортного каркаса будет, как и сегодня, составлять сочетание меридиональных и широтных направлений.

Роль главной городской магистрали будет выполнять система улиц Гагарина - Низяева - Промышленная магистраль (проект.), начинающаяся от пересечения ул.Гагарина и Калинина и выходящая на проектируемую промзону 2-го технопарка. Общая длина этой системы — 9,29 км. На эту систему замыкается большинство существующих и планируемых транспортных потоков, связывающих все части города между собой и с промзоной.

Дополнять её в меридиональном направлении будет система улиц Апанасенко - Степная - путепровод (проект.) - Партизанская - Комбинатская — проектируемая автодорога на соединении с северным автодорожным обходом. Общая длина 6,46 км. Главными звеньями её являются проектируемый путепровод и перспективное соединение с федеральной трассой с путепроводом через промышленную станцию. Назначение этой системы - распределение транспортных потоков, формируемых в периферийных районах, по магистралям центра и промзоне с перспективой выхода на северный обход.

Главным радиальным направлением будет, как и сейчас, улица Калинина, осуществляющая связь с периферийными восточными районами. Длина этой улицы будет составлять 2,93 км. Значение этого транспортного направления будет увеличиваться со строительством микрорайона «Восточный» и развитием входящей в его состав общественной зоны с рядом социальных и развлекательных объектов.

Ядром магистральной системы города станет четырёхугольник со сторонами 1,0x0,5 км, ограниченный улицами Гагарина, Калинина, Степной, Линейной. Именно здесь будут концентрироваться все потоки, проходящие через центр. Он будет играть роль внутреннего «кольца» транспортной системы Невинномысска.

Проектирование жилого квартала с проектной численностью населения 4400 человек основано на концепции создания планировочного района, в границах которого даны предложения по функциональному зонированию (виду использования территории) и планировочной организации территории, размещению нового строительства.

При разработке архитектурно-планировочного решения генерального плана жилого квартала учитывались природные, градостроительные и пла-

нировочные особенности территории проектирования: планировочные ограничения, существующая застройка, нахождение вблизи проектируемой территории зоны рекреации. Общая композиция генерального плана и планировочные решения направлены на обеспечение комфортных условий проживания населения, нормализации экологической обстановки. Проектируемые территории жилого квартала застраиваются многоэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью 5-8 этажей с размещением объектов социального и культурно-бытового обслуживания.

На основной территории проектируемой жилой застройки формируется квартал многоэтажных жилых домов, многофункциональных жилых комплексов с организацией комплексной системы обслуживания населения (учреждения образования- общеобразовательная школа, детское дошкольное учреждение, общественно-торговый центр с мини-гостиницей, встроенно-пристроенные помещения различного назначения микрорайонного обслуживания, торговли и питания).

Проектируемая жилая застройка решена застройкой группами жилых домов этажностью в 5-8 этажей. Здания, выходящие на улицу Калинина, торгового назначения, одноэтажные, 5-8 этажные здания вдоль объездной дороги из одно-двух-трех секций ориентированы в меридианальном направлении, выходят торцами к транспортной магистрали, что позволяет снизить уровень шума от автодороги городского значения. Ядром композиции застройки является общественно-деловой центр с мини гостиницей, которым открывается вид на въезде на проектируемую территорию. Это позволяет сформировать объемно-пространственную композицию застройки, которая будет хорошо восприниматься с основного внешнего транспортного направления- магистральной автомобильной дороги городского значения. Предусмотрено размещение учреждений народного образования- детского дошкольного учреждения и общеобразовательной школы внутри квартала жилой застройки .

Учитывая периферийный характер размещения жилого квартала в структуре города, на территории жилого района предусмотрена организация комплексной системы обслуживания населения. Проектом предполагается создание развитой системы учреждений социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечение автостоянками жителей жилого района путем организации наземных автостоянок, открытых автостоянок у учреждений обслуживания и торговли.

Формирование жилого квартала предусматривает создание общественного центра жилого квартала (общественно-деловой зоны) вдоль улицы Калинина для размещения объектов общественного значения периодического пользования, и размещение учреждений повседневного пользования в микрорайонах.

Вдоль территории жилого района установлены санитарные разрывы от инженерно - технических коммуникаций, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, отделяющие территорию застройки жилого района от проектируемой автодороги городского значения.

Территория общественно-деловой зоны примыкает к улице Калинина с организацией транспортных и пешеходных связей жилой застройки.

На территории общественно-деловой зоны располагаются учреждения социального и культурно-бытового обслуживания, административные учреждения, офисы, мини-гостиница.

Организация мест приложения труда в жилом квартале связана с размещением объектов общественно-деловой зоны, торгово-коммерческого делового центра, предприятий торговли, мини-гостиницы, административных учреждений, офисов и контор различных организаций.

Основными планировочными осями являются: существующая улица Калинина, проектируемая магистральная улица городского значения. Расчетные показатели по жилым домам, общественным зданиям приведены в таблице 1 и 2.

Общая площадь квартир в проектируемых жилых домах

№ пп	Наименование	блок-секция	общая площадь Квар- тир М ²	Кол-во квар- тир шт
	Участок 1 13,285 га			
1	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-1 шт.	1081	30
2	5-ти этажный жилой дом	Сек. 2-3 шт.	4495,05	135
3	5-ти этажный жилой дом	Сек. 2-3 шт.	4495,05	135
4	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-1 шт. Сек. 2-1 шт.	2579,35	75
5	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-1 шт. Сек. 2-3 шт.	5578,05	165
6	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-2 шт. Сек. 2-1 шт.	3660,35	105
7	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-2 шт.	2162	60
8	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-1 шт.	1081	30
9	5-ти этажный жилой дом	Сек. 2-3 шт.	4495,05	135
10	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-3 шт.	3243	90
11	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-1 шт.	1081	30
12	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-3 шт.	3243	90
13	5-ти этажный жилой дом	Сек. 2-3 шт.	4495,05	135
14	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-2 шт. Сек. 2-2 шт.	5158,7	150
15	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-1 шт. Сек. 2-2 шт.	4077,7	120
16	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-3 шт. Сек. 2-1 шт.	4741,35	135
17	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-3 шт. Сек. 2-1 шт.	4741,35	135

18	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-3 шт. Сек. 2-1 шт.	2579,35	75
19	8-ми этажный жилой дом	Сек. 1-1 шт. Сек.2-1 шт.	3843,2	56
	Итого		66828,6	1886,0
	Участок 2 1,96 га			
20	5-ти этажный жилой дом	Сек. 2-2 шт.	2996,7	90
21	5-ти этажный жилой дом	Сек. 3-3 шт.	3528	105
22	5-ти этажный жилой дом	Сек. 2-1 шт.	1498,35	45
23	5-ти этажный жилой дом	Сек. 1-1 шт.	1081	30
	Итого		10185,05	300
		Всего	77013,65	2186

Площадь общественных зданий

№ п.п.	Наименование	Площадь-застройки м ²	Этажность	Общая площадь помещений м ²
1	Торговые помещения	454,2	1	346,6
2	Торговые помещения	454,2	1	346,6
3	Торговые помещения	454,2	1	346,6
4	Общественно-торговый центр с мини гостиницей	4438	3-4	11316
5	Общеобразовательная школа на 500 мест	5313	2	9032
6	Детское дошкольное учреждение	1379	2	2344
	Всего	12492,6		23731,8

Расчет потребности учреждений социально-культурного назначения

В соответствии с СП 42.13330.2011 таб.2 п.2 тип жилого дома и квартир принят массовый (эконом-класс), норма площади квартиры в расчете на 1 человека принята 30 м². Количество населения 101 квартала: $77013,65 \text{ м}^2/30 \text{ м}^2=2568$ человек. Количество квартир в проектируемом микрорайоне 2186 шт. При формуле заселения жилого дома и квартиры $K=N-1$ СП 42.13330.2011 таб.2, где K -количество комнат в жилых домах, N – численность проживающих людей $N=2186 \times 2=4372$ человека. Среднее значение $(2568+4372)/2=3470$ человек. Принимаем для расчетов 3500 человек.

Расчеты по обеспечению объектами социально-культурного назначения проводятся в границах микрорайона с учетом радиусов доступности, для общеобразовательной школы – 500 м, детского дошкольного учреждения – 300 м. В соответствии с СП 42.13330.2011 «Приложение Ж. Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков», принимаем для детских дошкольных учреждений на территории жилой застройки не более 100 мест на 1000 чел., получаем $(3500/1000) \times 100=350$. В проектируемом микрорайоне проектом принимается детское дошкольное учреждение вместимостью 230 мест. Площадь земельного участка для ДДУ по приложению Ж свыше 100 мест 35 м² на 1 место, получаем $230 \times 35=8050$ м², принимаем 0,8 га. Недостающие места предполагается разместить в существующем ДДУ №2 в микрорайоне ППР с радиусом доступности не более 300 м.

Общеобразовательная школа в соответствии с СП 42.13330.2011 «Приложение Ж. Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков», в поселениях новостройках необходимо принимать не менее 180 мест на 1000 чел., и из расчета 100% охвата детей с неполным средним образованием и до 75% детей с средним образованием, при обучении в одну смену, получаем $(3500/1000) \times 180=630$ мест, $(3500/1000) \times 180 \times 0,75=473$ мест. Находим среднее значение $(630+473)/2=552$ мест. Площадь земельного участка для школы по приложению Ж свыше 500 до 600 мест 50 м² на 1 место, получаем $552 \times 50=27600$ м², принимаем 2,7 га.

Расчет потребности парковочных мест.

Расчет количества машино-мест для хранения автотранспорта жильцов выполнен согласно требованиям п.2.13 СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Площадь для временного хранения автомобилей следует определять исходя из уровня показателя 0,8 м² –чел., таким образом для жилых многоквартирных домов

количество жильцов 3500 чел., в том числе взрослого населения – 2568 чел.

площадь временный парковок – $2568 * 0,8 = 2055 \text{ м}^2$,
количество машино-мест – $2055 / 12,5 = 164,4$ принимаем 165 машино-мест.

Данным проектом предусмотрено размещение автостоянок открытого типа в количестве 566 м/м шт. на расстоянии не менее 10м от окон жилых комнат проектируемых жилых домов. При общем количестве машино-мест 10, выделяется 1 машино-место для личного транспорта инвалидов размерами не менее 3,5 x 5,5 м.

Расчет площадей хозяйственных площадок, детских, зон отдыха.

При проектируемых многоквартирных жилых пятиэтажных домах, предусматривается размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых зданий принимается в соответствии с требованиями п.2.13 СНИП 2.07.01-89* и СП 42.13330-2011.

Количество квартир – 2186.

На основании проекта планировки проектируемого района численность населения составляет 3500 человек.

Общая площадь квартир (с учетом площадей лоджий и балконов, с понижающим коэффициентом $k = 0,5, 0,3$) – 77013,65 м².

По табл.2 п.2.13 СНИП 2.07.01-89* площадь хозяйственных площадок составляет $0,3 \text{ м}^2 \times 3500 = 1050 \text{ м}^2$, исходя из габаритных размеров элементов хозяйственных площадок (ТПЗ10-5- 4).

Общая площадь игровых площадок для детей, согласно расчетам: $0,7 \text{ м}^2 \times 3500 = 2450 \text{ м}^2$.

Детские игровые площадки оборудованы комплексом элементов фирмы "АВЕН": песочницей, качели, турники, качалка и др. элементы МАФ.

Площадки отдыха для взрослого населения с установкой скамей, беседки, вазонов, также предусмотрены МАФ у подъездов жилых домов.

Площадки для отдыха взрослого населения: $0,1 \times (3500 - 875) = 262,5 \text{ м}^2$.
Площадки для занятий физкультурой в границе отведенного участка предусмотрены.

Расстояние от окон жилых домов до нормируемых объектов составляет 10,0-12,0 м. Предусмотренные детские площадки и площадки отдыха взрослых располагаются на свободной территории и ориентированы с условием обеспечения требований по инсоляции.

Параметры инженерно-технического обеспечения

Расчет расхода воды

На основании проекта планировки проектируемого района численность населения составляет 3500 человек.

Количество жителей, проживающих в многоэтажных жилых домах оборудованных централизованным горячим водоснабжением 3500 человек.

В соответствии с Таблицей 1 СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения, среднесуточное водопотребление на 1 человека составляет 280 л для зданий, оборудованных централизованным горячим водоснабжением. Расчетный (средний за год) суточный расход воды $Q_{сут.т}$ м³/сутки на хозяйственные нужды определяется по формуле:

$$Q_{сут.т} = q_{ж} N_{ж} / 1000 = 280 \times 3500 / 1000 = 980 \text{ м}^3 (1)$$

где $q_{ж} = 280$ л — удельное водопотребление принимаемое согласно табл.1

$N_{ж} = 3500$ - расчетное число жителей.

В соответствии с СНиП 2.04.02-84 п. 2.6 расходы воды на производственные нужды промышленных и сельскохозяйственных предприятий должны определяться на основании технологических данных.

При отсутствии данных о развитии промышленности допускается принимать дополнительный расход воды на нужды предприятий, забирающих воду из сетей хозяйственно-питьевого водопровода населенного пункта, в размере до 20% расхода воды, определенного по удельному водопотреблению, приведенному в табл. 1. СП 31.13330.2012.

С учетом расхода воды на нужды промышленности и неучтенные расходы в соответствии с п. 4 табл.1 СП 31.13330.2012. принимаем $Q_{сут. тах} = 980 \text{ м}^3 \times 1.2 = 1176,0 \text{ м}^3$

Расчетный расход воды в сутки наибольшего водопотребления определяем по формуле (2) СП 31.13330.2012.

$$Q_{сут. тах} = K_{сут. тах} Q_{сут. т} = 1,2 \times 980 = 1176,0 \text{ м}^3$$

где $K_{сут. тах} = 1,1 - 1,3$ принимаем 1,2

Расчетный часовой расход воды определяется по формуле (3) СП 31.13330.2012.

$$q_{4 тах} = K_{ч тах} \times Q_{сут. тах} / 24$$

где $K_{ч тах}$ определяется по формуле (4) и таблицы 2 СНиП 2.04.02-84

$$K_{ч тах} = a тах (3 тах$$

где a - коэффициент, учитывающий степень благоустройства зданий, режим работы предприятий и другие местные условия, принимаемый $a тах = 1,2 - 1,4$, принимаем для расчетов 1,3

\wedge - коэффициент, учитывающий число жителей в населенном пункте, принимаемый по табл.2. Р max 4 тыс.жителей =1.5; [3 max 6 тыс жителей—1,4
Методом интерполяции (3 max 4,4 тыс.жителей =1,48;

$K_{ч\ max} = 1.3 \times 1,48 = 1,92$

$q_{4\ max} = 1,92 \times 1411,2 / 24\ м^3 = 112,9\ м^3$

Расчетный секундный расход составит: $141930 / 3600 = 39,42\ л/с$.

С учетом расхода воды на наружное пожаротушение 30 л/с, паркинг табл. 6 СНиП 2.04.02-84 и расхода воды на внутреннее пожаротушение 5.0 л/с 10л/с магазин Табл. 1* СНиП 2.04.01-85 расчетный секундный расход составляет:
 $39,42 + 30,0 + 10,0 = 79,42\ л/с$

Расчет расхода газа

На основании проекта планировки жилого района численность населения составляет 3500 человек. В соответствии СП 42- 101-2003 пункт 3.12 потребление газа м³/год на 1 человека при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей составляет - 300 м³ .

Общий расход газа по жилым домам составит $3500 \times 300 = 1050000$ м³/год.

Годовые расходы газа на нужды предприятий торговли, бытового обслуживания принимаются в размере 5% суммарного расхода газа на жилые дома пункт 3.13 СП 42-101-2003. Итого с учетом п 3.13 годовой расход газа по жилым домам, предприятиям обслуживания составит:

$1050000 \times 1.05 = 1102500\ м^3$

Годовые расходы газа на нужды промышленных предприятий следует определять по данным топливопотребления (с учетом изменения КПД при переходе на газовое топливо) этих предприятий с перспективой их развития или на основе технологических норм расхода топлива (теплоты).

Часовой расход газа составит:

$Q_{н} = Q_{год} \times K_{тач} = 1386000 \times 1/2100 = 510\ м^3$

Где $K_{тач} = 1/2100$ - коэффициент часового максимума Таблица2 СП 42-101-2003.

Электроснабжение.

Электроснабжение и расчет электрических нагрузок выполнен согласно требований РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» и СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Электроприемниками электроэнергии в районе являются жилые дома с кухнями на природном газе (6 этажей), объекты социально-культурного, бы-

того обслуживания населения, объекты образования, физкультурно-спортивные сооружения, объекты коммерческой деятельности, а так же наружное освещение территории района (улицы, бульвары, дворы ж/д).

Режим работы предприятий района города 1,11 смены.

Степень надежности потребителей электроэнергией района в основном II-категории, есть потребители I- категории.

Электрические нагрузки.

Таблица №	Наименование	Количество
1	Площадь 5-8 этажных жилых домов с кухнями на природном газе	77013,65 м ²
2	Общая площадь встроено-пристроенных помещений и отдельно стоящих общественных	23731,8 м ²
3	Количество жителей в проектируемых жилых домах	3500 чел.

Расчет электрических нагрузок района выполнен в двух вариантах. I вариант- с использованием удельных расчетных нагрузок по отдельным группам объектов района города.

Расчет электрических нагрузок района выполнен с использованием укрупненных удельных нагрузок в целом по проектируемым объектам.

Расчет электрических нагрузок проводится по РД 34.20.185-94 с учетом укрепленных показателей таб.2.1.5.

1. 5-8 этажные жилые дома с кухнями на природном газе проектируемые

Руд ел.=12, ОВт/м² S=77013 м²

PI=10,2*77013* 10³=785532,6 кВт PI=0,785 мВт

2. коммунальные потребители

Рудел.=0,3 кВт/чел - укрупненные показатели удельной расчетной коммунально-бытовой нагрузки для среднего города таблица 2.4.3 РД 34.20.185-94

Количество жителей в проектируемых многоэтажных жилых домах, индивидуальных жилых домах 3500 человек.

PIV=3500*0.3=1050 кВт. PIV-1,05 мВт

Общая электрическая нагрузка по территории от проектируемых многоэтажных жилых и коммунальных потребителей $\Sigma P_{уд.р} = P_i + P_{ц} =$
 $0,785 + 1,05 = 1,835 \text{ мВт}$

II вариант

Расчет электрических нагрузок производится по РД 34.20.185-94 с учетом удельных показателей по отдельным группам потребителей таб.2.1.1 и таб. 2.2.1.

№ п / п	Наименование объекта	Ко- л- во кв ар ти р,	Удель- ная элек- триче- ская нагруз- ка	О б щ а я на гр уз
1	2	3	4	5
1	Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей (кухни на газе)	2760 кв	0,6кВт/кВ	1,656
2	Продовольственные магази- ны (с кондиционирова- нием)	1326м2 торгов. площа- ди	0,22кВт/м ²	0,291
3	Непродовольственные ма- газины (с кондициониро- ванием)	1644 м2 торгов. площа- ди	0,14кВт/м ²	0,23
4	Общественно-деловые, коммерческие центры	11316м ²	0,045кВт/м ²	0,509
5	Школа	500	0,15кВт/мес	0,075
6	Детский сад	200	0,4кВт/мест	0,08
7	Магистральные улицы районного значения	0,7км	19,4 кВт/км	0,014
8	Улицы местного значения	0,37	8,5 кВт/км	0,003
	ИТОГО			2,85

Среднее значение электрической нагрузки по двум вариантам расчетов $(2,3+2,85)/2=2,58$ мВт

Расчетная электрическая нагрузка территории проекта планировки от

нового строительства с учетом коэффициента совмещения максимума нагрузок трансформаторов РД 34.20.185-94 таб.2.4.1 $K_3=0,85$

$P_{района} = 1 P_{уд.р} * K_3 = 2,58 * 0,85 = 2,19$ мВт

Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

В настоящем разделе произведен системный анализ предложенных в проекте планировки 101 микрорайона, инженерных, технических и организационных мероприятий, определены потенциальные факторы риска, произведена оценка частоты возникновения источников чрезвычайных ситуаций, учтены характеристики поражающих воздействий, определена эффективность предупредительных мероприятий, направленных на:

- предотвращения возникновения чрезвычайных ситуаций;
- ограничение распространения поражающих факторов чрезвычайной ситуации;
- ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций.

Определен состав материалов и оборудования, необходимых для защиты людей, действия в условиях чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий, экстренного реагирования на чрезвычайные ситуации.

Проектом предусмотрены средства защиты, способы и средства эвакуации и спасения людей при возникновении чрезвычайных ситуаций при экстремальных условиях окружающей среды.

При разработке комплексных инженерных и технических мер учтены самые жесткие требования действующих законодательных, нормативных и директивных документов.

Для уменьшения возникновения и снижения размеров последствий аварийных ситуаций в ходе эксплуатации объекта предлагаются следующие мероприятия:

- постоянный контроль со стороны государственных надзорных органов за содержанием в исправности технологического и инженерного оборудования, технологических установок, строительных конструкций и инженерных коммуникаций;
- своевременное техническое обслуживание, проведение текущих и плановых ремонтов оборудования;
- своевременный контроль за трубопроводами и запорной арматурой;

- систематическое наблюдение за состоянием технологических систем;
- поддержка в исправном состоянии средств пожаротушения и пожарной сигнализации;
- контроль за выполнением правил противопожарной безопасности.

Выполнение заложенных в проекте решений позволит:

- в большинстве случаев предотвратить возникновение аварий, связанных с чрезвычайными ситуациями;
- значительно снизить ущерб, наносимый чрезвычайными ситуациями народному хозяйству, окружающей природной среде, жизни и здоровью населения;
- значительно уменьшить продолжительность и затраты на ликвидацию последствий чрезвычайных ситуаций.

В ходе эксплуатации зданий жилых домов следует предусматривать постоянный контроль со стороны Комитета по делам ГО и ЧС администрации г. Невинномыска и других надзорных органов за содержанием в исправности строительных конструкций, проведением планово предупредительных ремонтов в установленные сроки, проверок степени износа оборудования, соблюдением правил пожарной безопасности. Такой же регулярный контроль должен быть установлен за состоянием инженерных коммуникаций, проходящих вблизи жилых домов.

Службам эксплуатации проектируемого объекта после завершения строительства и принятия его на баланс следует установить контакт с Комитетом по делам ГО и ЧС администрации г. Невинномыска, разработать план мероприятий по защите людей в мирное время при ЧС и в военное время, с учетом сведений, приведенных в данном разделе и конкретной ситуации на объекте.

Технико-экономические показатели проектируемого участка

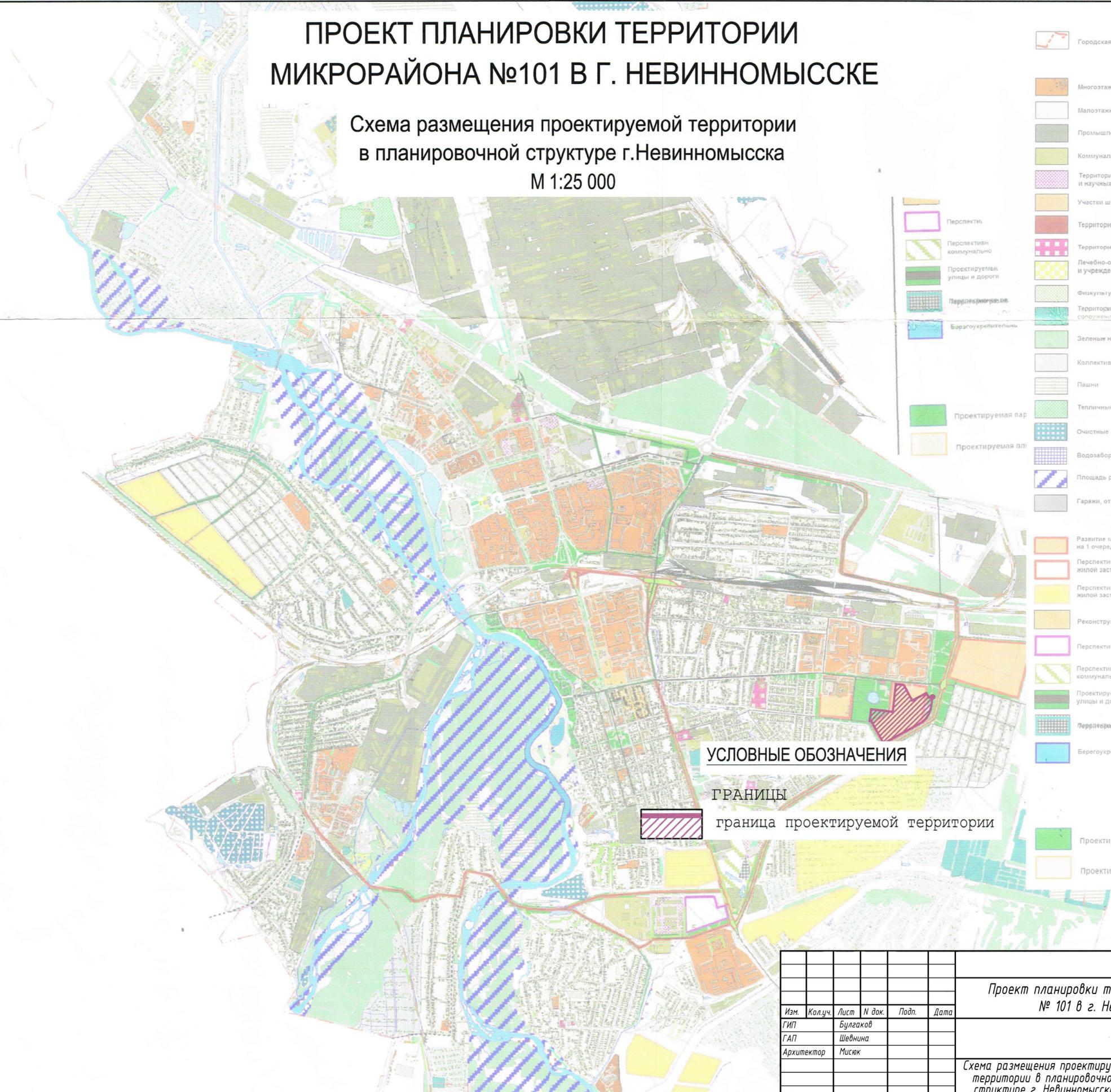
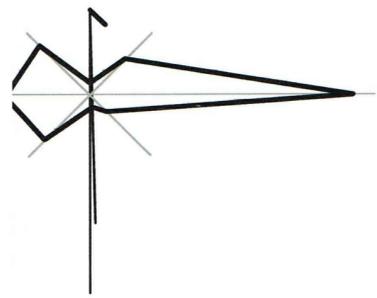
№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка 101 микро-района, в том числе:	га	15,245
	в том числе 1 участка	га	13,285
	в том числе 2 участка	га	1,96
1.1	Площадь территории общеобразовательной школы	га	2,7
1.2	Площадь территории детского дошкольного учреждения	га	0,8
1.3	Площадь территории здания общественно-торгового центра с мини гостиницей	га	1,15
2	Общая площадь квартир жилых домов	м ²	77013,65
3	Общая площадь помещений в общественном здании	м ²	23731,8
4	Численность населения	чел.	3500
5	Плотность населения на проектируемой территории	чел. /га	230

Схема планировочной организации земельного участка

						Проект планировки территории микрорайона № 101 в г. Невинномысске			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Булгаков			05.16	Пояснительная записка	П	1	9
ГАП		Шевнина			05.16				
Исполнил		Мисюк			05.16				
						ООО "Главстрой – Недвижимость"			

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА №101 В Г. НЕВИННОМЫСКЕ

Схема размещения проектируемой территории
в планировочной структуре г.Невинномыска
М 1:25 000



- Городская черта
- Многоэтажная капитальная жилая застройка
- Малоэтажная капитальная жилая застройка
- Промышленные территории
- Коммунально-складские территории
- Территории специальных учебных заведений и научных учреждений
- Участки школ и дошкольных учреждений
- Территории лечебных учреждений
- Территории рынков и предприятий торговли
- Лечебно-оздоровительные учреждения и учреждения отдыха
- Физкультурно-спортивные сооружения
- Территории кладбищ и культовых сооружений
- Зеленые насаждения общего пользования
- Коллективные сады
- Пашни
- Тепличные хозяйства
- Очистные сооружения
- Водозабор
- Площадь разлива, зона затопления
- Гаражи, открытые стоянки
- Развитие многоэтажной жилой застройки на 1 очередь
- Перспективное развитие многоэтажной жилой застройки до 2015 года
- Перспективное развитие малоэтажной жилой застройки
- Реконструкция центра города
- Перспективное развитие завода "Квант"
- Перспективное развитие коммунально-складской зоны
- Проектируемые и реконструируемые улицы и дороги
- Проектируемые и реконструируемые территории размещения автомобильных гаражей
- Берегоукрепительные работы русла реки
- Проектируемая парковая зона
- Проектируемая пляжная зона, аквапарк

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

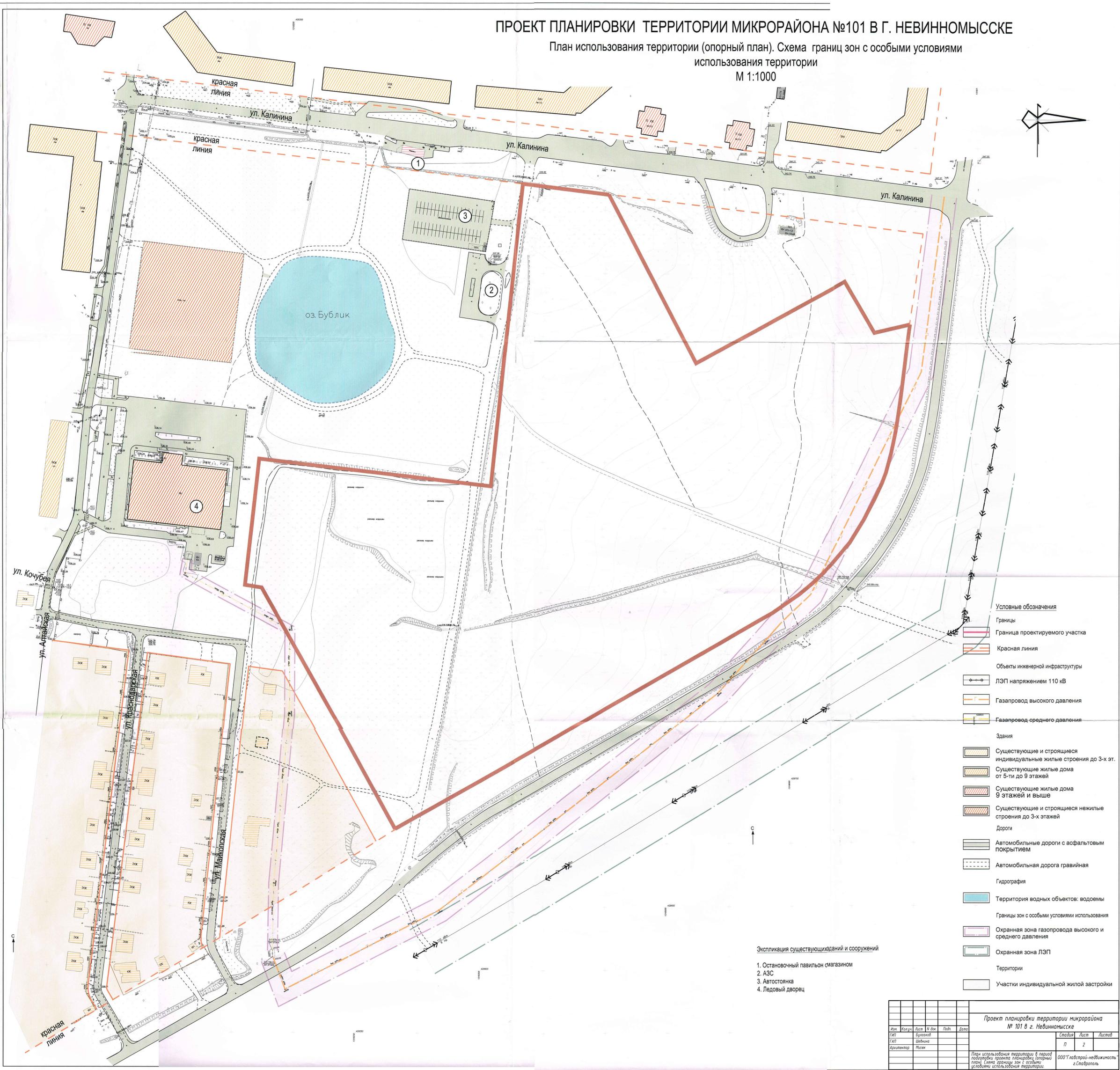
ГРАНИЦЫ

граница проектируемой территории

						Проект планировки территории микрорайона № 101 в г. Невинномыске		
Изм.	Кол.уч.	Лист	И док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Булгаков				П	1	
ГАП		Шевнина						
Архитектор		Мисюк				000"Главстрой-недвижимость" г.Ставрополь		
						Схема размещения проектируемой территории в планировочной структуре г. Невинномыска		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА №101 В Г. НЕВИННОМЫССКЕ

План использования территории (опорный план). Схема границ зон с особыми условиями использования территории
М 1:1000



- Условные обозначения**
- Границы
 - Граница проектируемого участка
 - Красная линия
 - Объекты инженерной инфраструктуры
 - ЛЭП напряжением 110 кВ
 - Газопровод высокого давления
 - Газопровод среднего давления
 - Здания
 - Существующие и строящиеся индивидуальные жилые строения до 3-х эт.
 - Существующие жилые дома от 5-ти до 9 этажей
 - Существующие жилые дома 9 этажей и выше
 - Существующие и строящиеся нежилые строения до 3-х этажей
 - Дороги
 - Автомобильные дороги с асфальтовым покрытием
 - Автомобильная дорога гравийная
 - Гидрография
 - Территория водных объектов: водоемы
 - Границы зон с особыми условиями использования
 - Охранная зона газопровода высокого и среднего давления
 - Охранная зона ЛЭП
 - Территории
 - Участки индивидуальной жилой застройки

Экспликация существующих зданий и сооружений

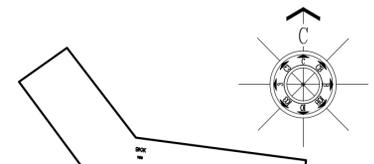
1. Остановочный павильон магазина
2. АЗС
3. Автостоянка
4. Ледовый дворец

Проект планировки территории микрорайона № 101 в г. Невинномысске					
Изм.	Колуч.	Лист	И. Док.	Лист	Дата
ГМП	Будяковой	Шабина			
ГАП	Мусак				
Архитектор	Мусак				
				Страница	Лист
				П	2
				000714/стр.-недвижимость г.Ставрополь	

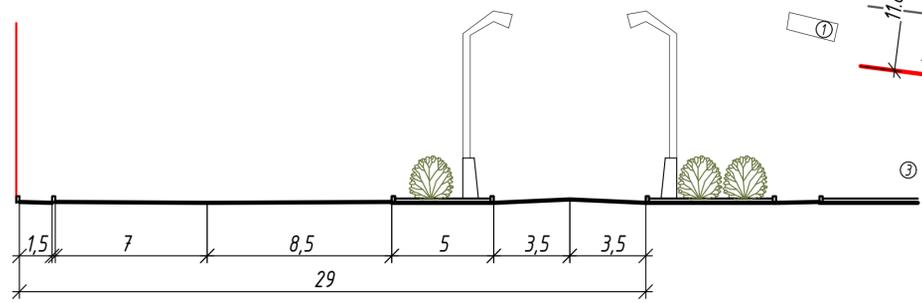
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА №101 В Г.НЕВИННОМЫССКЕ

План красных линий. Разбивочный чертеж.

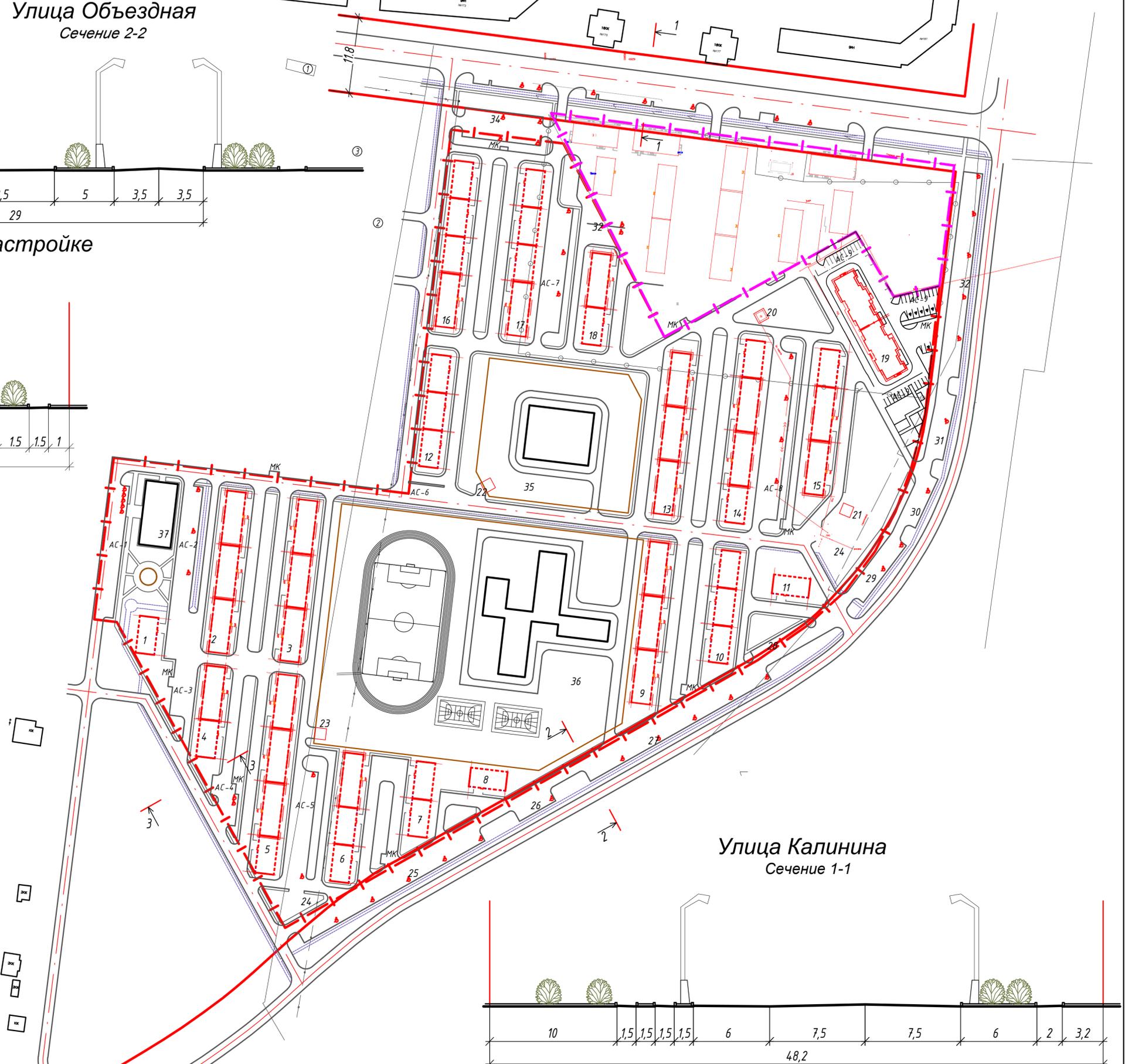
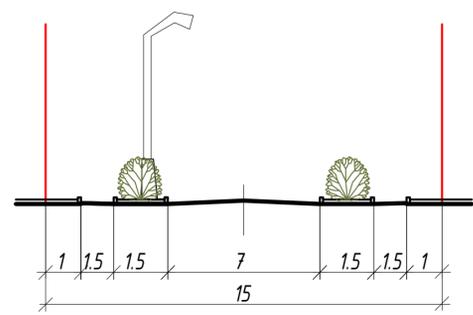
М 1:2000



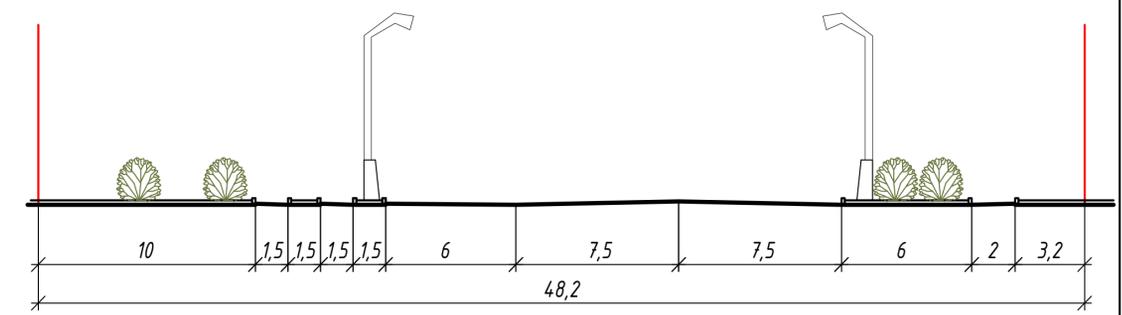
Улица Объездная
Сечение 2-2



Улица в жилой застройке
Сечение 3-3



Улица Калинина
Сечение 1-1



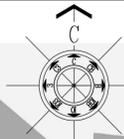
Условные обозначения

- Граница земельного участка (площадью 1,96 га)
- Граница земельного участка (площадью 13,285 га)
- Красная линия

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв.№

Проект планировки территории микрорайона № 101 в г. Невинномысске						Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	П	3	
ГИП		Булгаков						
ГАП		Шевнина						
Архитектор		Мисюк						
План красных линий. Разбивочный чертеж. М 1:2000						ООО "Главстрой-недвижимость" г.Ставрополь		

Эскиз застройки. Проектный план. М 1:1000



1. Участок проектирования	-13,285 га
2. Проезды	-3,14 га
3. Озеленение	-3,32 га
4. Дорожки тротуары	-0,94 га
5. Жилая застройка	-1,765 га
6. Участок школы	-2,70 га
7. Участок детского сада	-0,82 га
8. Участок торгового центра с мини гостиницей	-0,6 га
9. Количество жителей	-3000 чел
10. Плотность населения	-226 чел/га

Экспликация существующих зданий и сооружений

1. Остановочный павильон с магазином
2. АЗС
3. Автостоянка
4. Ледовый дворец

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Получен на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий		Площадь, м2		Средний объем, м3				
			зданий	всего	застройки	общая	здания	всего			
1	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
2	Жилой дом сек-2х3 (Проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
3	Жилой дом сек-2х3 (Проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
4	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
5	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
6	Жилой дом сек-1х2 (Проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
7	Жилой дом сек-1х2 (Проект)	5	1	30	60	299,7	599,4	1081,0	2162,0	5528,9	11057,8
8	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	30	60	299,7	599,4	1081,0	2162,0	5528,9	11057,8
9	Жилой дом сек-2х3 (Проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
10	Жилой дом сек-1х3 (Проект)	5	1	30	90	299,7	899,1	1081,0	3243,0	5528,9	16586,7
11	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	30	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9
12	Жилой дом сек-1х2 (Проект)	5	1	30	90	299,7	899,1	1081,0	3243,0	5528,9	16586,7
13	Жилой дом сек-2х3 (Проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
14	Жилой дом сек-1х2 (Проект)	5	1	30	60	299,7	599,4	1081,0	2162,0	5528,9	11057,8
15	Жилой дом сек-2х3 (Проект)	5	1	45	90	424,3	848,6	1498,35	2996,7	7896,6	15793,2
16	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	30	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9
17	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	30	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9
18	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
19	Жилой дом сек-2х3 (Проект)	5	1	30	90	299,7	899,1	1081,0	3243,0	5528,9	16586,7
20	Жилой дом сек-2х3 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
21	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	30	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9
22	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
23	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
24	Жилой дом сек-2х3 (Проект)	5	1	30	90	299,7	899,1	1081,0	3243,0	5528,9	16586,7
25	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
26	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
27	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
28	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
29	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
30	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
31	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
32	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
33	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
34	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
35	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
36	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
37	Жилой дом сек-1х1 (Проект)	5	1	45	45	424,3	424,3	1498,35	1498,35	7896,6	7896,6
АС-1	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-2	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-3	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-4	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-5	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-6	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-7	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-8	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-9	Трансформаторная подстанция ТП-300(Проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-

Условные обозначения

- Граница земельного участка (площадью 1,96 га)
 - Граница земельного участка (площадью 13,285 га)
 - Красная линия
- Здания**
- Существующие и строящиеся индивидуальные жилые строения до 3-х этажей
 - Существующие 5-ти, 9-ти, и 16-ти этажные жилые дома
 - Существующие и строящиеся нежилые строения до 3-х этажей
 - Проектируемая жилая застройка средней этажности (5 этажей)
 - Проектируемая жилая застройка средней этажности (8 этажей)
 - Проектируемые здания детских садов и общеобразовательных школ
 - Проектируемые здания общественного назначения (перспектива)
 - Проектируемый спортивно-развлекательный комплекс

Территории

- Территория зеленых насаждений общего пользования
- Внутриквартальное озеленение
- Проектируемая территория детских дошкольных и школьных учреждений.
- Территория спортивных площадок
- Детские игровые площадки
- Площадки для отдыха взрослых
- Физкультурные площадки
- Участки индивидуальной жилой застройки

Дороги, тротуары

- Автомобильные дороги общего пользования
- Внутриквартальные проезды
- Пешеходный тротуар
- Велосипедная дорожка

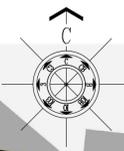
Проект планировки территории микрорайона № 101 в г. Невинномысске

Эскиз застройки. Проектный план. М 1:1000

000"Глобалстрой-недвижимость" г.Ставрополь

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА №101 В Г.НЕВИННОМЫССКЕ

Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов. М 1:2000



Условные обозначения

- |— - Граница земельного участка (площадь 1,96 га)
- |— - Граница земельного участка (площадь 13,285 га)
- - Красная линия

Дороги, тротуары

- Автомобильные дороги общего пользования
- Внутриквартальные проезды
- Пешеходный тротуар
- Велосипедная дорожка
- P - Автостоянки индивидуального транспорта (наземные)
- 🚌 - Остановка общественного транспорта

- · — · — - Маршрут общественного пассажирского транспорта (сущ.)
- · — · — - Маршрут общественного пассажирского транспорта (проект.)

Инв.Н подл.	Подп. и дата	Взам. инв.Н
-------------	--------------	-------------

Проект планировки территории микрорайона № 101 в г. Невинномысске						Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	П	5	3
ГИП		Булгаков						
ГАП		Шевнина						
Архитектор		Мисюк						
Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов. М 1:2000						ООО "Главстрой-недвижимость" г.Ставрополь		

Точка подключения
ливневой канализации

К точке подключения
хозяйственной канализации

Точка подключения
канализации

Точка подключения
Водопровода

Точка подключения
газопровода

Точка подключения
Водопровода

Напорная
канализация

КНС

Точка подключения
газопровода

Условные обозначения

- — Хозяйственно-питьевой водопровод
- — Хозяйственно-бытовая канализация
- — Ливневая канализация
- — Газопровод
- — Силовой кабель
- — проектные отметки
- — существующие отметки
- — уклоны в тысячных
- — расстояния в метрах

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³				
			зданий	квартир	застройки	общая	здания	всего			
1	Жилой дом сек-1х1 (проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
2	Жилой дом сек-2х3 (проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
3	Жилой дом сек-2х3 (проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
4	Жилой дом сек-1х1 (проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
5	Жилой дом сек-2х1 (проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
6	Жилой дом сек-1х2 (проект)	5	1	30	60	299,7	599,4	1081,0	2162,0	5528,9	11057,8
7	Жилой дом сек-1х2 (проект)	5	1	30	60	299,7	599,4	1081,0	2162,0	5528,9	11057,8
8	Жилой дом сек-1х1 (проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
9	Жилой дом сек-2х3 (проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
10	Жилой дом сек-1х3 (проект)	5	1	30	90	299,7	899,1	1081,0	3243,0	5528,9	16586,7
11	Жилой дом сек-1х1 (проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
12	Жилой дом сек-1х3 (проект)	5	1	30	90	299,7	899,1	1081,0	3243,0	5528,9	16586,7
13	Жилой дом сек-2х3 (проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
14	Жилой дом сек-1х2 (проект)	5	1	30	60	299,7	599,4	1081,0	2162,0	5528,9	11057,8
15	Жилой дом сек-1х1 (проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
16	Жилой дом сек-1х2 (проект)	5	1	30	60	299,7	599,4	1081,0	2162,0	5528,9	11057,8
17	Жилой дом сек-1х1 (проект)	5	1	30	299,7	299,7	1081,0	1081,0	5528,9	5528,9	
18	Жилой дом сек-2х1 (проект)	5	1	45	135	424,3	1272,9	1498,35	4495,05	7896,6	23689,8
19	Жилой дом сек-2х1 (проект)	8	1	56	56	579,2	579,2	3843,2	3843,2	14272,15	14272,15
20	Трансформаторная подстанция ТП-301(проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Трансформаторная подстанция ТП-30(проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
22	Трансформаторная подстанция ТП-301(проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
23	Трансформаторная подстанция ТП-30(проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
24	ГРП	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-
25	Автостоянка на 50 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	Автостоянка на 10 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	Автостоянка на 50 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	Автостоянка на 15 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	Автостоянка на 17 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Автостоянка на 13 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	Автостоянка на 16 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	Автостоянка на 50 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	Автостоянка на 18 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Автостоянка на 38 мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	Территория дошкольного учреждения (перспектива)	-	-	-	-	-	8228	-	-	-	-
36	Территория общеобразовательной школы(перспектива)	-	-	-	-	-	27000	-	-	-	-
37	Спортивно-развлекательный комплекс	2	1	-	-	800	-	-	-	-	-
АС-1	Стоянка для автомобилей на 31 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-2	Стоянка для автомобилей на 29 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-3	Стоянка для автомобилей на 7 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-4	Стоянка для автомобилей на 12 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-5	Стоянка для автомобилей на 26 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-6	Стоянка для автомобилей на 9 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-7	Стоянка для автомобилей на 30 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-8	Стоянка для автомобилей на 40 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
АС-9	Стоянка для автомобилей на 40 м/мест	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Проект планировки территории микрорайона
№ 101 в г. Нефтекамске

Илл.	Квал.	Лист	И. дин.	Лист	Дата
ГАП	Шемякина	6			
Архитектор	Масек				

000"Глобстар-недвижимость"
г.Стерлитамак

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории
М 1:1000

ИЗДАНИЕ ПОДЪЕМ И ДАТА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА №101 В Г. НЕВИННОМЫССКЕ

Схема функционального зонирования. М 1:2000

Условные обозначения

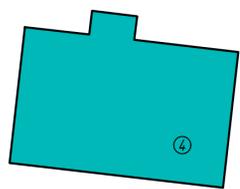
- - Граница земельного участка (площадь 1,96 га)
- - Граница земельного участка (площадь 13,285 га)
- - Красная линия

Учреждения образования

- - Детское дошкольное учреждение
- - Общеобразовательная школа

Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения

- - Ледовый дворец (сущ.)
- - Спортивно-развлекательный комплекс (проект.)



Условные обозначения дороги

- - Автомобильные дороги общего пользования
- - Внутривартажные проезды

Функциональные зоны

- - Зона жилой застройки средней этажности 5 эт. (проект.)
- - Зона жилой застройки повышенной и средней этажности (сущ.)
- - Зона индивидуальной жилой застройки (сущ.)
- - Зона жилой застройки средней этажности 8 эт. (проект.)

Экспликация существующих зданий и сооружений

1. + Остановочный павильон с магазином
2. АЗС
3. Автостоянка
4. Ледовый дворец

Проект планировки территории микрорайона № 101 в г. Невинномысске

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Булгаков				П	7	
ГАП		Шевнина						
Архитектор		Мисюк						
						Схема функционального зонирования М 1:2000	ООО "Главстрой-недвижимость" г.Ставрополь	

Взам. инв.№

Подп. и дата

инв.№ подл.