

ООО «ЭНЕРГОСТАЛЬПРОЕКТ-СТРОЙ»

Проект планировки территории  
многоэтажной жилой застройки в северной части  
города Еманжелинска

внесение изменений

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Заказчик: Администрация Еманжелинского муниципального района

Шифр: 430 / 08-67-00

*Генеральный директор*

*Н.С. Резников*

*Главный архитектор проекта*

*А.Е. Сафронов*

2017

## Содержание

1. Общие данные .....	3
2. Местоположение и современная характеристика планируемой территории .....	3
3. Функционально-планировочная организация территории .....	4
4. Жилищное строительство .....	5
5. Организация системы обслуживания .....	5
6. Организация движения транспорта и пешеходов .....	6
7. Инженерная подготовка территории .....	7
8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки .....	8

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Настоящий проект с изменениями выполнен на основании постановления администрации Еманжелинского городского поселения от 07.08.2017 г. №245 «О внесении изменений в проект планировки квартала многоэтажной жилой застройки в северной части города Еманжелинска».

Изменения касаются части квартала в районе пересечения улиц Ленина и Энгельса и связаны с размещением нежилого здания на земельном участке №11, ранее предназначавшемся для строительства многоквартирного жилого дома. Откорректированы границы земельного участка. Также произведен пересчет и уточнение параметров планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на основании документов территориального планирования и правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технического и градостроительного регламентов.

По генеральному плану г. Еманжелинска, разработанному институтом «Челябинскгражданпроект» в 2007 году, данная территория определена под жилую многоэтажную застройку.

Проект планировки устанавливает параметры планируемого развития территории и содержит положения о функциональном использовании территории, характере застройки, инженерно-техническом обеспечении.

Документация по планировке территории содержит текстовую часть (настоящую пояснительную записку) и графическую часть. Графическая часть включает:

- 1) схему расположения планируемой территории в структуре г. Еманжелинска;
- 2) схему планировочной организации северной части Еманжелинска;
- 3) схему современного использования территории;
- 4) схему планировки территории (основной чертеж);
- 5) эскиз застройки территории;
- 6) схему организации рельефа;
- 7) схему развития улично-дорожной сети;
- 8) схему расположения инженерных сетей;
- 9) план межевания территории.

## 2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И СОВРЕМЕННАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Новые жилые кварталы проектируются на свободной территории в северной части города Еманжелинска.

Восточная и южная границы территории проходят по улицам в существующей жилой застройке.

С северной стороны планируется размещение коттеджной застройки (разработан проект и начато освоение) и общественного парка, который станет ядром нового района. В парке предполагается разместить плоскостные спортивные сооружения, спортивно-досуговый центр, каток, а также церковь.

Западнее в километре от границы планируемой территории проходит федеральная трасса автодороги Челябинск – Магнитогорск.

Планируемая территория представляет собой равнинную местность, местами заболоченную, с редкой растительностью. До последнего времени большую часть территории занимали земли сельскохозяйственного использования. Территория, прилегающая к ул. Энгельса частично занята огородами и ветхими хозпостройками.

Городские кварталы, граничащие с данной территорией с южной стороны, застроены 5-этажными многоквартирными домами и домами усадебного типа.

По территории, пересекая ее посередине, проходит подземный газопровод высокого давления. Вдоль южной границы по ул. Энгельса устроен глубокий кювет, который является главным водоотводящим сооружением на данной территории. По улицам Ленина, Энгельса и Чайковского также проходит трасса магистрального водопровода.

Общая площадь территории в границах проектирования – 35,8 га.

### **3. ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Планируемая территория по проекту разделена на 2 жилых квартала магистральной улицей, которая связывает центр города с внешним транспортом. Кварталы имеют разную конфигурацию и планировочную структуру.

Первый квартал, расположенный между улицами Ленина и Чайковского, имеет прямоугольную форму и размеры 196 x 628 м. Площадь территории в красных линиях составляет 12,3 га. Помимо жилой застройки в квартале предусмотрены детский сад, общественно-торговый центр и авто-стояночный комплекс. В основе архитектурно-планировочной концепции квартала лежит пешеходная улица, пролегающая вдоль его длинной оси. К улице Ленина примыкает зона крупных торговых объектов. Северная сторона квартала между парком и пешеходной зоной застраивается жилыми домами, образующими 4 жилые группы. Три из них имеют одинаковую повторяющуюся компоновку из блок-секций типовых серий.

Южная сторона квартала отличается наличием участков общественных объектов. Через пешеходную зону осуществляется пространственная и функциональная связь между жилыми группами и всеми объектами обслуживания.

Второй квартал площадью 13,8 га имеет 5-угольное очертание в плане (усеченный прямоугольник). Его структура традиционна. По периметру расположены жилые дома с объектами обслуживания в пристройках, а в глубине квартала - школа и детский сад. Жилая застройка разбита на несколько групп. С южной стороны жилая группа имеет линейную

композицию из 5-этажных домов с пристройками, расположенных параллельно красной линии. Остальные жилые группы запроектированы в виде миникварталов с небольшими внутренними дворами.

Между двумя кварталами по ул. Чайковского запроектирован бульвар, служащий буферной зоной между магистралью и территорией школы.

Западнее, за пределами планируемой территории находится участок площадью 7,7 га, ограниченный двумя магистральными и одной жилой улицей, который предлагается рассматривать как резервную территорию для многоэтажного жилищного строительства.

#### **4. ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

Застройка кварталов предусматривается в основном многосекционными кирпичными домами. Большая часть из них – 5-этажные. Они планируются для застройки внутриквартальных территорий и жилых улиц. Вместе с тем дома, выходящие на магистрали, запланированы повышенной этажности (7 – 9 этажей). Данная дифференциация обусловлена несколькими факторами, связанными с повышением эффективности использования территории, целесообразностью и эффективностью капиталовложений в инженерную подготовку и благоустройство территории, созданием благоприятного микроклимата жилой среды, архитектурно-композиционными задачами.

Планируемый объем жилищного строительства на территории составляет 160 тыс. кв.м. общей площади. Общее количество квартир в домах - 3200.

Расчетная численность населения квартала - 6400 чел. ( при средней норме обеспеченности 25 кв.м./чел).

Плотность населения составляет 282 чел/га, что находится в пределах рекомендуемых СНиП 2.07.01-89\* норм для зон с низкой и средней градостроительной ценностью территории. При расчете плотности населения из общей территории кварталов в границах красных линий улиц были исключены участки объектов общегородского значения – общественно-торгового центра и автопарковочного комплекса.

#### **5. ОРГАНИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Система культурно-бытового обслуживания предусматривает два уровня. Первый уровень включает небольшие объекты обслуживания, равномерно распределенные вдоль пешеходной зоны 1-го квартала и по периметру 2-го квартала. Все объекты встроено-пристроенные. В них располагаются предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания повседневного пользования из расчета обеспечения жителей проектируемых кварталов услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности.

Второй уровень рассчитан на периодическое обслуживание населения обоих кварталов, а также прилегающих территорий. К нему относится общественно-торговый центр, являющийся объектом городского значения.

Расположение объектов обслуживания предусмотрено по основным направлениям пешеходного движения.

Детские сады размещены по одному в каждом квартале. Количество мест определено пропорционально числу жителей кварталов исходя из нормы 60 мест на 1 тыс. жителей. Общеобразовательная школа предусматривается только в одном квартале исходя из условий пешеходной доступности менее 500 м. Вместимость школы, установленная в количестве 600 учащихся, может быть увеличена до 864 и более исходя из демографического состава населения и с учетом посещения школы детьми с прилегающих территорий усадебной и коттеджной жилой застройки.

Общая площадь всех объектов коммерческой недвижимости на территории квартала ориентировочно составляет 14,8 тыс. кв.м.

## **6. ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ**

Развитие системы транспорта и улично-дорожной сети г. Еманжелинска предполагает улучшение взаимосвязей между различными частями города, в частности между проектируемыми кварталами и центром с одной стороны и внешним транспортом с другой. Для этой цели в проекте планировки разработана схема планировочной организации северной части города Еманжелинска, охватывающая территорию от существующей городской застройки до автодороги федеральной сети. Данное планировочная схема выполнена в соответствии с основными положениями генерального плана с небольшими изменениями в части трассировки улиц.

В проекте предложена транспортная схема, обеспечивающая движение автомобилей, включая общественный пассажирский транспорт, и пешеходов по территории в увязке с архитектурно-планировочным решением застройки, рельефом.

Проектом планировки определены следующие параметры магистральных улиц:

- ширина в красных линиях – 40 м;
- ширина проезжей части – 9,0 м;
- отступы от красной линии до линии застройки – 5 – 6 м;
- протяженность в пределах квартала – 1,42 км;

Движение транспорта внутри квартала осуществляется по двух-полосным проездам шириной 5,5 м. Каждая жилая группа имеет отдельные подъезды с прилегающих улиц.

Сквозные проезды автотранспорта по территории квартала исключены.

Движение пешеходов осуществляется по совмещенной пешеходно-транспортной схеме с выделением специальной пешеходной зоны, где движение автомобилей полностью исключено.

В комплексе с жилой застройкой и сетью проездов запроектированы автомобильные стоянки. Они размещаются вблизи въездов на территорию квартала с прилегающих улиц за пределами жилых дворов и в местах концентрации объектов обслуживания. Кроме того для временного хранения индивидуальных транспортных средств могут быть использованы внутриворота проезды с 2-сторонним движением.

Транспортное обслуживание объектов общественного назначения предусмотрено непосредственно с улиц.

## **7. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ**

Для рационального размещения всех элементов застройки квартала и создания благоприятных условий использования территории в целях жилищного строительства, а также обеспечения оптимальных санитарно-гигиенических условий жизнедеятельности, необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории. Они включают: вертикальную планировку территории, инженерное обустройство существующей канавы для стока дождевых и талых вод, создание сети новых каналов открытого типа (кюветов). Схема организации рельефа выполнена методом проектных отметок в характерных точках и направлений продольных уклонов. Для создания уклонов, обеспечивающих отвод поверхностных вод, производится вертикальная планировка большей частью насыпью. Направления уклонов различны. Средняя величина уклонов на большей части территории принята 0,4%. Значительные объемы земляных работ приходится на центральную часть 1-го квартала и северную часть 2-го квартала.

Предусматривается открытая система водоудаления. Сбор поверхностных вод предусмотрен по лоткам проездов в кюветы, и далее в основной (магистральный) кювет, расположенный по ул. Энгельса.

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Показатели	Единица измерения	Количество
1	2	3
<b>1. Территория</b>		
1.1. Общая площадь планируемой территории	га	<b>35,8</b>
В том числе территория :		
1) жилых зон (в границах красных линий)	_ // _	26,18
в том числе:		
многоэтажная жилая застройка	_ // _	22,71
участки объектов социального и коммунально-бытового обслуживания общегородского значения	_ // _	3,47
2) объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	_ // _	--
3) рекреационных зон	_ // _	--
4) зон инженерной и транспортной инфраструктур	_ // _	--
5) производственных зон	_ // _	--
1.2. Из общей площади планируемой территории территории общего пользования	_ // _	<b>9,64</b>
из них:		
зеленые насаждения общего пользования	_ // _	0,52
улицы, дороги, проезды	_ // _	9,12
<b>2. Население</b>		
2.1. Численность населения (при жилищной обеспеченности общей площадью 25,0 м <sup>2</sup> /чел.)	чел.	6400
2.2. Плотность населения	чел./га	282
<b>3. Жилой фонд</b>		
3.1. Всего общей площади	тыс. м <sup>2</sup>	160



1	2	3
3.5. Новое жилищное строительство, всего в том числе: 5-этажное 9-этажное  3.2. Средняя этажность жилой застройки  3.6. Плотность жилого фонда (брутто)	тыс. м <sup>2</sup>  _ // _  _ // _  этаж  м <sup>2</sup> /га	160  81  79  6,9  6111
<b>4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>		
4.1. Детские дошкольные учреждения всего / на 1000 чел. 4.2. Общеобразовательные школы всего / на 1000 чел. 4.3. Раздаточные пункты детской молочной кухни 4.4. Предприятия розничной торговли всего торговой площади на 1000 чел. 4.5. Предприятия общественного питания всего на 1000 чел.  4.6. Предприятия бытового обслуживания населения всего на 1000 чел. 4.7. Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий всего площади зала на 1000 чел. 4.8. Учреждения ЖКХ 4.9. Досуговые помещения всего площади на 1000 чел.	мест  _ // _  объект  м <sup>2</sup> _ // _  пос. мест _ // _  раб. мест _ // _  м <sup>2</sup> _ // _  объект  м <sup>2</sup> _ // _	420 / 65  600 / 94  2  1960 306  140 21,8  35 5,5  420 65,6  1  490 76,5

1	2	3
<b>5. Улично-дорожная сеть</b>		
5.1. Протяженность улично-дорожной сети в (пределах планируемой территории), всего	км	3,24
в том числе:		
магистральные улицы	_ // _	1,42
жилые улицы	_ // _	1,82
5.2. Протяженность линии обществ. пасс. транспорта	_ // _	1,42
в том числе:		
автобусного	_ // _	1,42
5.3. Открытые стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	900
в том числе:		
постоянного хранения	_ // _	200
временного хранения	_ // _	700