

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Межрегиональная строительная  
компания»**

**Проект планировки территории,  
входящей в состав территории поселка Весенний  
и ограниченной с юга улицей Вишневой,  
с запада дачным массивом, с севера  
дачным массивом, с востока межквартальным  
проездом , для размещения таунхаусов**

Стадия: проект планировки

Шифр: 04.2013-ПП

Заказчик: ЖСК «Казачья Станица»

Разработал Есина Есина Т.А.

Главный инженер проекта Дмитриев Дмитриев А.Б.



Оренбург, 2012

## Содержание:

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Общая часть  | 4  |
| 2.   | Природные характеристики территории  | 5  |
| 2.1. | Физико- географическое положение и рельеф  | 5  |
| 2.2. | Инженерно- геологическая и гидрогеологическая характеристика                               | 5  |
| 2.3. | Климат   | 7  |
| 3.   | Характеристика застройки   | 9  |
| 3.1. | Современное состояние  | 9  |
| 3.2. | Проектные решения  | 10 |
| 4.   | Характеристика транспортной и инженерной инфраструктуры                                    | 12 |
| 5.   | Инженерная подготовка территории для повышения устойчивости в случае чрезвычайных ситуаций | 15 |
| 6.   | Выводы   | 17 |
| 7.   | Перечень использованных нормативных документов и методической литературы                   | 18 |

## Состав проектных материалов:

1. Пояснительная записка
2. Задание на разработку документации о планировке территории.
3. Технические задания на проектируемые инженерные системы и коммуникации.
4. Схема размещения в структуре поселка М 1:10000.
5. План современного использования территории (опорный план)  
М 1:1000.
6. Сводный план инженерных сетей таунхаусов  
М 1:500.
6. Схема инженерно-технических мероприятий ГО и ЧС для таунхаусов  
М 1:500.
7. Схема вертикальной планировки территории М 1:500.
8. Эскизные предложения по организации движения транспорта М 1:500.
9. Эскизные предложения по благоустройству территории М 1:500.

## 1. Общая часть.

Проект планировки территории, входящей в состав территории поселка Весенний Оренбургского района и ограниченной с юга улицей Вишневой, с запада дачным массивом, с севера дачным массивом, с востока межквартальным проездом, для размещения таунхасов в жилой застройке разработан по заказу ЖСК «Казачья Станица», на основании постановления № 560-п от 09.04.2012 г.

Проект разработан в соответствии с генеральным планом поселка. Расчетный срок реализации проекта 1 год, без выделения 1 очереди.

Проект разработан по градостроительным нормам и правилам проектирования в объеме для стадии «проект планировки» (СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»).

Проект разработан в соответствии с нормативными документами обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональной строительной компанией», свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ в области подготовки проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Проектируемая территория находится в западной части поселка Весенний в части кадастрового квартала 56:21:3004008-56:21:3004077, ограничена с запада – жилой строящейся застройкой, с севера – дачным массивом, с юга – улицей Вишневой, с востока межквартальным проездом.

Площадь в границах квартала составляет 3,7427 га, расчетная численность населения 536 чел.

Поселок Весенний по группе ГО относится к категорированным поселкам, что обуславливает возможность сильных разрушений на всей поселковой территории в проектных границах.



Строительство категорированных объектов по ГО на проектируемой территории не предусматривается. На прилегающей территории мест расположения категорированных объектов нет.

## **2. Природные характеристики территории**

### **2.1. Физико-географические положение и рельеф**

Проектируемая территория находится в западном районе поселка Весенний в части кадастрового квартала 56:21:3004008-56:21:3004077, ограничена с запада – жилой строящейся застройкой, с севера – дачным массивом, с юга – улицей Вишневой, с востока – Межквартальным проездом.

В орографическом отношении планируемая территория расположена в пределах отрогов Южного Урала, в среднем течении р. Урал на левом берегу.

В геоструктурном отношении территория определяется наличием куполовидных антиклинальных поднятий, относящихся к проявлениям солянокупольной тектоники, что обусловило широкое распространение пород мезозойского возраста. В геологическом строении территории также принимают участие терригенные отложения перми, неогена и обширный комплекс четвертичных осадков. Плато имеет общий незначительный уклон к реке Урал.

Проектируемая территория имеет не сложный для благоустройства рельеф, участок планировки ровный, имеет незначительный уклон в северном направлении.

По орографическим условиям планируемая территория в целом благоприятна для строительства.

### **2.2. Инженерно-геологическая и гидрогеологическая характеристика**

По материалам инженерно-геологических изысканий прошлых лет в геоморфологическом отношении площадка изысканий находится в пределах

надпойменной террасы реки Урал. Площадка изысканий относительно ровная, с общим незначительным уклоном в северном направлении, свободна от застройки.

В геологическом строении площадки принимают участие аллювиально-делювиального отложения четвертичного возраста, представленные суглинком.

Сверху грунты повсеместно перекрыты почвенно-растительным слоем.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов участка согласно п.2.27 СНиП 2.02.01-83\* составляет 1,80 м. Питание водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков. В результате химанализа, подземные воды кислые, очень жесткие, по степени минерализации – сильносоленоватые. Физико-геологические процессы и явления, отрицательно влияющие на устойчивость здания, не развиты.

**В целом геологические и гидрогеологические условия пригодны для строительства.**

### **2.3. Климат**

Поселок Весенний расположен в зоне континентального климата, с холодной зимой и жарким летом. Основными факторами, определяющими климат, являются: глубокое внутриконтинентальное положение территории, близость ее к полупустыням Казахстана, значительная трансформация воздушных масс, приходящих с Атлантического и Северного Ледовитого океанов.

Зимой преобладает западный перенос воздушных масс. В основном преобладает морозная и ветреная погода. Весна короткая и влажная. Господствует меридиональная циркуляция атмосферы. Летом погода формируется за счет трансформации воздушных масс в антициклонах. Стоит



жаркая и сухая погода. Осенью усиливается западный перенос воздушных масс. Температура воздуха заметно понижается.

Самым холодным месяцем является январь. Средняя температура января составляет  $-16,4$  °С, но в суровые зимы абсолютный минимум температуры воздуха составляет  $-44$  °С.

Средняя температура самого теплого летнего месяца (июль)  $+21,3$  °С. Абсолютный максимум температуры составляет  $+42$  °С. Абсолютная амплитуда температуры воздуха (разница между абсолютным максимумом летом и абсолютным минимумом зимой) достигает  $86$  °С.

Количество атмосферных осадков определяется ходом синоптических процессов. По режиму осадков поселок Весенний относится к зоне неустойчивого и недостаточного увлажнения. В среднем за год выпадает 350-400 мм осадков.

Устойчивый снежный покров в среднем образуется в начале декабря и сходит в первой декаде апреля. Максимальная высота снежного покрова от 40 до 60 см. В течение года в среднем отмечается 140-145 дней со снежным покровом.

Среднегодовая относительная влажность воздуха составляет 56%. Минимальные величины влажности наблюдаются в мае-июне (35-40%), максимальные – в декабре-январе (75-80%).

Основными видами туманов являются радиационные и адвентивные. Среднее число дней с туманом 20, наибольшее 32.

Особенностью климата района поселка Весенний являются ежегодно повторяющиеся засухи и суховеи. При этом наблюдается низкая относительная влажность и высокие температуры воздуха. Наиболее часто засухи и суховеи наблюдаются в июле и августе месяце. В целом за год преобладают западного направления ветра. В холодный период увеличивается число северо-восточных и юго-западных направлений. Среднегодовая скорость ветра составляет 3,8 м/с, месячные скорости ветра

находятся в пределах от 3,1 до 4,4 м/с. Один раз в год скорость ветра может достигать 22 м/с, раз в 10 лет – 26 м/с, раз в 20 лет – 28 м/с. В отдельные годы скорости ветра во время ураганов могут достигать 40 м/с. Число дней с сильным ветром (более 15 м/с) составляет 18 в год.

По схеме климатического районирования для строительства поселок Весенний расположен в IIIА климатическом подрайоне.

**В целом климатические условия благоприятны как для проживания населения, так и для строительства.**

### **3. Характеристика застройки**

Площадь в границах квартала составляет 3,7427 га, расчетная численность населения 536 чел. Жилой фонд: таунхаусов – 25, одноэтажных – 17. Часть территорий застроена сооружениями инженерной инфраструктуры. Значительную часть территорий занимают зеленые насаждения - газоны. Наиболее свободная от застройки территория находится в северной части квартала, ограниченной с юга красной линией улицы Вишневой. На рассматриваемом участке квартала возможно размещение таунхаусов и благоустройство прилегающей территории. Для проектируемого квартала для обеспечения местами в детском саду и школе, требуется 22 мест в детском саду и 57 мест в школе согласно расчета потребности населения проектируемого квартала. Существующие детский сад и школа, находятся на улице Беляевская на расстоянии 500 метров, что не противоречит существующим нормам, СНиП 2.07.01-89\*.

#### **3.1. Современное состояние**

Проектируемый участок не благоустроен и обеспечен сетью инженерных коммуникаций. В настоящее время на рассматриваемой территории



проложены инженерные сети. Проектом предусматривается благоустройство квартала.

### **3.2. Проектные решения**

Существующая территория не благоустроена. Предполагается устройство новых пешеходных тротуаров, газонов и клумб согласно эскизного предложения, вертикальной планировки территории и схемы организации движения транспорта, устройство детских игровых площадок, площадок для занятий физкультурой, площадки для выбивки ковров и сушки белья. Предполагается размещение зон отдыха населения с установкой скамеек, урн и малых архитектурных форм. Парковка транспортных средств организована вдоль проездов таунхаусов с выездом на улицу Вишневая и на улицу Тенистая.

### **Функциональное зонирование территории**

На проектируемой территории присутствуют:

- зоны инженерно-транспортной инфраструктуры  
(межквартальные и основные проезды)
- зоны жилой застройки
- зоны общего пользования

Схема функционального использования территории прилагается к записке.

### **Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения**

Рассматриваемая территория ограничена с севера – дачным массивом, с юга – улицей Вишневой, с востока – межквартальным проездом.

Площадь в границах квартала составляет 3,7427 га, расчетная численность населения 536 чел.

В соответствии с генпланом поселка Весенний, вдоль улиц расположен пешеходный тротуар, газон, межквартальный проезд связывает проектируемую территорию с существующей структурой города.

Таунхаусы одним главным фасадом выходят на запад, вторым на восток.

В границах проектируемой территории общей площадью 37427 м<sup>2</sup> расположены таунхаусы общей площадью 8272 м<sup>2</sup>, строительным объемом 47979 м<sup>3</sup> с площадью застройки 322; 519 м<sup>2</sup>.

#### **4. Характеристика транспортной и инженерной инфраструктуры.**

##### **Транспорт**

Рассматриваемый квартал имеет благоприятное положение в системе основных улиц и проездов.

Основная транспортная связь с другими территориями будет осуществляться по межквартальному проезду. Межквартальный проезд имеет выход на улицу Беляевская; магистрали и дороги, обеспечивающими транспортную связь с железнодорожным вокзалом и со всеми районами города, имеющими выходы на внешние направления.

Планировочное решение системы внутренних проездов и тротуаров предполагает транспортную и пешеходную доступность таунхаусов с прилегающих улиц и местных проездов, исключает возможность транзитного движения транспорта. Существующими проездами шириной 6 м обеспечивается возможность пропуска пожарных машин к таунхаусам.

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, по которым обеспечивается выход к остановочным улицам по кратчайшим расстояниям. Основные пешеходные пути в меридиональном направлении предусматриваются по тротуарам ул. Вдохновенной и ул. Зауральной к жилой застройке. Вдоль проездов предусмотрены тротуары, исключаяющие пешеходное движение по проездам, ширина тротуаров от 1,5 м.



Для обслуживания населения по ул. Беляевской организовано движение , автобуса и маршрутных такси. Пропуск грузового транспорта по улицам ой запрещается, за исключением обслуживающего. Транзитное грузовое движение проходит по магистрали (ул. Беляевская), заложенной в проекте генплана г. Оренбурга.

Проектом предусмотрена организованная парковка для кратковременной стоянки легкого автотранспорта вместимостью автотранспорта на 5 маш. мест, в том числе для парковки транспортных средств управляемых инвалидами.

### **Инженерное обеспечение**

Схемы инженерного обеспечения застройки квартала разработаны на основании разрешений, полученных от эксплуатирующих сети организаций. Запроектированные подземные коммуникации графически представлены на соответствующих чертежах в М 1:500, прилагаемых к записке.

### **Водоснабжение**

Источником водоснабжения для таунхаусов будут сети водоснабжения «Оренбургводоканал». Для водоснабжения таунхаусов проведены новые водопроводные сети, рассчитанные для водоснабжения таунхаусов.

Водоснабжение таунхаусов принято на основании разрешения на подключение таунхаусов к сетям водоснабжения ООО «Фортуна плюс» поселка Весенний от 2.11.12г. на проектирование и присоединение объекта к системам коммунального водоснабжения и канализации. Место присоединения к системе водоснабжения в т. А с обустройством индивидуального колодца и с установкой запорно-регулирующей арматуры на врезке.

Присоединение водопровода таунхаусов к существующему водоводу Д 100 мм. Детальная разработка сетей водопровода решена на стадиях проектирования.



Общее водопотребление объекта составляет 236,35 м<sup>3</sup>/сут. с учетом полива территории и зеленых насаждений.

### **Водоотведение**

Для канализования таунхаусов потребовалось строительство новых самотечных коллекторов. Водоотведение принято по разрешению на подключение таунхаусов к сетям водоснабжения ООО «Фортуна плюс» поселка Весенний от 31.10.11 г. на проектирование и присоединение объектов к системам коммунального водоснабжения и канализации. Место присоединения к сетям канализации – коллектор по ул. Зауральной в существующие колодцы, с обустройством промежуточных колодцев. Диаметр и материал труб в точке подключения – 500 кер. Нормативы водоотведения 174,74 м<sup>3</sup>/сут.

### **Санитарная очистка**

Санитарная очистка проектируемой территории будет осуществляться по плано-регулярной схеме с вывозом твердых отходов на городскую свалку. Таунхаусы оборудованы централизованной канализацией с отведением и очисткой стоков на очистные сооружения канализации.

### **Теплоснабжение**

Климатические данные для поселка Весенний приняты по: СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология и геофизика»:

- расчетная температура наружного воздуха -31 °С;
- продолжительность отопительного периода 204 сут.

Теплоснабжение таунхаусов осуществляется индивидуально от газовых котлов.

### **Электроснабжение**

Электроснабжение принимается к существующим электрическим сетям ООО «Оренбургэнерго». Электроснабжение осуществить от ТП. Уровень напряжения – 380 Вт. Допустимая присоединяемая мощность – 5 кВт. Категория электроснабжения - II. Наружное освещение проектируемой

территории предусматривается светильниками ЖКУ, устанавливаемыми на железобетонных и металлических трубчатых опорах.

### **Инженерная подготовка территории**

Территория для проектирования имеет ровный для благоустройства рельеф. Участок понижения рельефа имеет естественный сток в северном направлении. Водоотвод с территории проектирования решен поверхностным стоком с выпуском на проезжую часть улицы Вдохновенной, улицы Зауральной.

## **5. Инженерная подготовка территории для повышения устойчивости в случаи чрезвычайной ситуации**

На предупреждение пожаров и быструю их ликвидацию в проекте направлены следующие планировочные решения:

- квартальные проезды имеют связь с окружающими улицами;
- планировка проездов позволяет подъехать к зданию с двух сторон пожарным машинам с учетом их допустимой нагрузки на покрытие;
- благоустройство территории решено с открытыми пространствами, зелеными насаждениями, образующими противопожарные разрывы.

Существующие здания и таунхаусы соответствуют II и II степени огнестойкости. Для тушения пожара привлекаются техника и работники пожарной части, расположенной по адресу: ул. Донгузская, 120. Удаленность пождепо составляет 2,9 км.

Предупреждению пожаров способствует правильная эксплуатация здания, поддержание сетей электроснабжения в исправном состоянии, хорошая доступность к выходам и свободным открытием дверей, обеспечение беспрепятственного подъезда к зданию и возможность объезда.

Для защиты от ЧС природного характера на обеспечение устойчивости зданий и сооружений рассчитываются несущие и ограждающие конструкции на рабочей стадии проектирования. Молниезащита зданий (на рабочей



стадии проектирования) предусматривается через металлические конструкции кровли с подключением к контуру заземления. Устойчивость зданий во многом определяется и качеством строительства, особенно устройство фундаментов. Поэтому рабочая документация подвергается согласованию с соответствующими органами, строительство осуществляется с соблюдением технологии и конструктивных решений.

Для надежного функционирования инженерных коммуникаций глубина их заложения определяется исходя из глубины промерзания грунтов.

Для защиты от подтопления водоотвод с территории проектирования решен поверхностным стоком на проезжую часть улицы Вдохновенной, улицы Зауральной.

## **6. Выводы**

Проект планировки территории, входящей в состав территории поселка Весенний и ограниченной с юга улицей Вишневой, с запада жилой строящейся застройкой, с севера дачным массивом, с востока межквартальным проездом, для размещения таунхаусов выполнен с соблюдением требований СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СНиП 2.01.51.90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны». Планировка территории квартала, предусмотренная проектом, позволяет рационально использовать территорию поселка, обеспечить безопасные и благоприятные условия для проживания населения, в полной мере осуществлять мероприятия гражданской обороны и проводить мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций.



## 7. Перечень использованных нормативных документов и методической литературы

1. СНиП 2.01.51.90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».
2. СП 11-112-2002 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению ЧС» в градостроительной документации для городских и сельских поселений, других муниципальных образований».
3. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
4. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»