

Проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером №24:04:0301006:712 Ориентир 12 км автодороги Красноярск-Железногорск. Красноярский край, район Березовский

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

**Шифр:** 2019-6(СВ)-ПП.3.1

**Состав проекта**

<b>Номер и наименование тома</b>	<b>Номер и Наименование части</b>	<b>Марка</b>
ТОМ I. Положения проекта планировки. Утверждаемая часть.		
	Пояснительная записка	2019-6(СВ)-ПП.1
	Графические материалы	2019-6(СВ)-ПП.1
ТОМ II. Исходные данные.		
	Пояснительная записка	2019-6(СВ)-ПП.2
ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение. Обосновывающая часть.		
	Пояснительная записка	2019-6(СВ)-ПП.3.1
	Графические материалы	2019-6(СВ)-ПП.3.1
ТОМ III. Проект планировки. Книга 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно- технического обеспечения. Обосновывающая часть.		
	Пояснительная записка	2019-6(СВ)-ПП.3.2
ТОМ IV. Охрана окружающей среды. Инженерная защита и подготовка территории. Обосновывающая часть.		
	Пояснительная записка	2019-6(СВ)-ПП.4
ТОМ V. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного техногенного характера, поведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.		
	Пояснительная записка	2019-6(СВ)-ПП.5

Проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером №24:04:0301006:712 Ориентир 12 км автодороги Красноярск-Железногорск. Красноярский край, район Березовский

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

ТОМ VI. Проект межевания. Положения проекта межевания. Утверждаемая часть.		
	Пояснительная записка	2019-6(СВ)-ПП.6
	Графические материалы	2019-6(СВ)-ПП.6

Проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером №24:04:0301006:712 Ориентир 12 км автодороги Красноярск-Железногорск. Красноярский край, район Березовский

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

**Шифр:** 2019-6(СВ)-ПП.3.1

**Состав тома**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>№ листа</b>	<b>Инвентарный номер</b>
<b>Том III</b>	Проект планировки			
<b>Книга 1</b>	Архитектурно-планировочное решение. Обосновывающая часть.			
	<b>Пояснительная записка</b>			
	<b>Графические материалы</b>			
	Ситуационный план	1:20000	1	
	Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети	1:2000	2	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:2000	3	
	Опорная схема.	1:2000	4	
	Схема планировочных решений	1:2000	5	
	Схема вертикальной планировки	1:2000	6	
	Схема очередности планируемого развития территории	1:2000	7	
	<b>На электронных носителях:</b>			
1	Пояснительная записка			
2	Графические материалы			

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

**Содержание**

Введение.....	6
Глава I Современное использование.....	8
1.1 Положение в плане.....	8
1.2 Использование территории.....	8
Глава II Проектная организация территории.....	9
2.1 Архитектурно-планировочное решение.....	9
2.2 Разбивочный чертеж красных линий.....	10
2.3 Жилая застройка.....	10
2.4 Организация культурно-бытового обслуживания.....	10
2.5 Озеленение территории.....	12
2.6 Мероприятия по созданию условий для инвалидов и маломобильных групп населения.....	12
2.7 Обеспечение пожарной безопасности.....	13
Глава III Улично-дорожная сеть и транспорт.....	14
3.1 Современное состояние.....	14
3.2 Проектное решение.....	14
3.2.1 Улично-дорожная сеть.....	14
3.2.2 Общественный транспорт и основные пешеходные пути.....	15
3.2.3 Автомобильные стоянки.....	15
Глава IV. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.....	16
4.1 Вертикальная планировка.....	16
4.2 Водоотвод.....	16
Глава V Техничко-экономические показатели застройки проектируемого участка.....	17
Техничко-экономические показатели.....	17

Проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером №24:04:0301006:712 Ориентир 12 км автодороги Красноярск-Железногорск. Красноярский край, район Березовский

### **ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение. Обосновывающая часть.**

#### **Введение**

Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером №24:04:0301006:712 ориентир 12 км автодороги Красноярск-Железногорск, Красноярский край, район Березовский разработан по заказу ООО «Лагуна Голд».

В соответствии со статьей 38 и 42 ГК РФ, проектом планировки осуществляется выделение элементов планировочной структуры, устанавливаются параметры планируемого развития элементов планировочной структуры.

Для проектирования использована топографическая основа масштаба 1:500, уменьшенная в масштаб 1:2000.

Целью работы является развитие застроенной территории и приведения графических материалов в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования.

Проект планировки определяет характеристики планируемого развития территории, в том числе:

- размеры земельных участков;
- этажность застройки;
- предельную плотность в расчетных границах;
- характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Проектируемый участок расположен на 12 км автодороги Красноярск-Железногорск.

Площадь участка в границах проектирования 4,80879 га. На рассматриваемой территории расположены здания и сооружения, подлежащие реконструкции, с изменением функционального назначения зданий, переданных на праве аренды по договорам б/н от 03.06.2018 и 19.09.2018, с прилегающей территорией (земельный участок с кадастровым номером № 24:04:0301006:712 договор аренды б/н от 11.09.2018).

Основная часть проекта планировки, подлежащая утверждению, включает в себя чертежи, на которых отображаются:

- красные линии, линии регулирования застройки;
- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Выбор проектов зданий и сооружений, необходимых для реализации проекта планировки, подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования, при этом обязательно соблюдение заложенных в нем параметров и характеристик застройки.

Проект выполнен в соответствии с правовыми требованиями, санитарными нормами, действующими на момент проектирования, обеспечивающими безопасное и комфортное проживание людей.

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.**  
**Обосновывающая часть.**

При разработке раздела использованы следующие нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Водный кодекс РФ;
3. Лесной кодекс РФ;
4. Федеральный закон. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности Принят Государственной Думой 4 июля 2008 года;
5. Закон Красноярского края № 20-5213 от 19.12.2006г (с редакцией № 10-4419 от 21.04.2016г). О составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании схемы территориального планирования края, документов территориального планирования муниципальных образований края;
6. Закон Красноярского края № 7-2542 от 04.12.2008 г. «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае»;
7. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации; СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»;
8. СП 42. 13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные нормы и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов;
10. Социальные нормативы и нормы (Распоряжение Правительства РФ от 3.07.1996 г. № 1063-р), с учетом изменений утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации № 923-р от 13.07. 2007 и №95-р от 26.01.2017.

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

**Глава I Современное использование.**

**1.1 Положение в плане.**

Проектируемый участок расположен ориентир 12 км автодороги Красноярск-Железногорск, в Березовском районе Красноярского края. Проектируемая территория расположена на земельных участках с кадастровыми номерами **24:04:0301006:712**, и на части площади участка с кадастровым номером **24:04:0301006:707**.

Проектируемый участок граничит:

- на севере - с территориями естественного ландшафта, далее существующая дорога;
- востоке и юге – с территориями естественного ландшафта;
- на западе - с территориями естественного ландшафта, далее с ранее запроектированным микрорайоном по проекту планировки ш.2017-2(СВ).

На расстоянии около 2 км в юго-восточном направлении расположена деревня Киндяково.

На расстоянии около 650 м в северо-западном направлении проходит автодорога Красноярск-Железногорск.

На расстоянии около 700 м в северном направлении расположено озеро Бархатово.

Данная территория относится к поселку "Сибирская Венеция", часть поселка предусматривается проектом планировки, выполненному по ш.2017-2(СВ).

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки Бархатовского сельсовета, рассматриваемая территория, относится к следующим территориальным зонам: делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1); ландшафтная защитная (Л-2); автомобильного транспорта (ИТ-1).

**1.2 Использование территории.**

Площадь участка в границах проектирования составляет 4,80879 га, территория автомобильного транспорта составляет порядка 0,314 га.

Наибольшая высотная разность отметок в пределах проектируемого участка составляет 2,65 м (151,26м÷153,91м), с общим уклоном в северную часть участка. Самая высокая отметка рельефа местности находится в южной части, самая низкая - в северо-западной части проектируемого участка.

На рассматриваемой территории расположены здания и сооружения, подлежащие реконструкции, со сменой функционального назначения.

На участке проектирования имеются коммуникации, подлежащие переустройству: водопровод, канализация.

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

**Глава II Проектная организация территории.**

**2.1 Архитектурно-планировочное решение.**

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории определено исходя из основных положений генерального плана и задания на разработку проекта планировки. При проектировании также учитывалась как сложившаяся, так и перспективная сеть улиц; главных транспортных связей, а также перспективная застройка соседних участков для комплексного решения жилого поселка.

Планировочная структура в проекте представляет собой четкую систему функционального зонирования территории, ее экологическую обоснованность, взаимосвязанную систему административно-деловой застройки и улично-дорожной сети и благоустройства. Все вышеперечисленное позволяет создать качественную инфраструктуру в целом.

Планировочная структура участка представлена кварталами административно-деловой зоны. Основными планировочными осями являются красные линии дорог, которые формируют кварталы.

Этажность зданий принята 1-2-этажа.

I квартал расположен в западной части участка, и включает в себя спортивно-оздоровительный центр, кафе и отель.

Кроме того в данном квартале расположена ландшафтно-защитная территория, предназначенная для дополнительного снижения вредного техногенного влияния от инженерно-транспортных коммуникаций, для снегозащиты, ветрозащиты, а также для организации и сохранения озелененных пространств. Проектом предусмотрено благоустройство данной территории, в части озеленения деревьями и кустарниками. Данная зона не предназначена для размещения объектов капитального строительства.

II квартал расположен в восточной части участка, и включает в себя кофейню, спальню, актовый зал, административно-хозяйственное помещение и спорт-отель.

Основные объекты культурно-бытового и социального обслуживания поселка "Сибирская Венеция" расположены в западной и юго-западной стороне от проектируемого участка и предусматриваются проектом планировки, выполненному по ш.2017-2(СВ).

Проектные решения по реконструкции улиц включают в себя:

Реконструкцию улицы Манхэттен стрит, в том числе:

-обустройство пешеходной связи в виде брусчатых тротуаров.

Вдоль проектируемой проезжей части предусмотрены тротуары шириной 2.0 м и газоны.



Проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером №24:04:0301006:712 Ориентир 12 км автодороги Красноярск-Железногорск. Красноярский край, район Березовский

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

**2.2 Разбивочный чертеж красных линий.**

Рекомендуется корректировка существующих красных линий. Координаты изменяемых характерных точек красных линий приведены в таблице в текстовой части тома I (шифр: 2019-6(СВ)-ПП.1).

В составе тома I (шифр: 2019-6(СВ)-ПП.1), графическая часть включает чертеж, на котором отображены красные линии и координаты характерных точек в местной системе координат, показаны основные линейные размеры, которые необходимо соблюдать на последующих стадиях проектирования. Показаны линии регулирования застройки.

**2.3 Жилая застройка.**

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Бархатовского сельсовета, рассматриваемый участок не относится к жилой застройке.

**2.4 Организация культурно-бытового обслуживания.**

Расчет потребности в учреждениях обслуживания для поселка "Сибирская Венеция", в состав которого входит рассматриваемый участок, выполнен в проекте планировки территории (ш.217-2(СВ)).

На рассматриваемой территории расположены здания и сооружения, подлежащие реконструкции, со сменой функционального назначения, в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Бархатовского сельсовета. Перечень объектов культурно-бытового обслуживания приведен в Таблице №2.4.1.

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение. Обосновывающая часть.**

Ведомость реконструируемых объектов культурно-бытового назначения

Таблица № 2.4.1

№ п/п	Наименование объекта	Номер на плане	Един. измер.	Мощ ность	Этаж ность	Ориентиров очная общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Ориентиров очный строит. объем здания, м <sup>3</sup>	Пло- щадь участка, м.кв.	Примечания
<b>1</b>	<b>Спортивно-оздоровительный центр</b>	<b>1</b>	<b>объект</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3414.9</b>	<b>20000</b>	<b>7555.1</b>	отдельно стоящее зд.
<b>2</b>	<b>Кафе</b>	<b>2</b>	<b>мест</b>	<b>60</b>	<b>1</b>	<b>419.7</b>	<b>2500</b>	<b>1823.3</b>	отдельно стоящее зд.
<b>3</b>	<b>ОТЕЛЬ</b>	<b>3</b>	<b>мест</b>	<b>45</b>	<b>2</b>	<b>567.4</b>	<b>2500</b>	<b>1679.3</b>	отдельно стоящее зд.
<b>4</b>	<b>Кофейня</b>	<b>4</b>	<b>мест</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>300</b>	<b>1100</b>	<b>1981.4</b>	отдельно стоящее зд.
<b>5</b>	<b>Спа-отель</b>	<b>5</b>	<b>мест</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>1100.6</b>	<b>6000</b>	<b>7159.8</b>	отдельно стоящее зд.
<b>6</b>	<b>Актальный зал</b>	<b>6</b>	<b>мест</b>	<b>45</b>	<b>1</b>	<b>1100</b>	<b>4500</b>	<b>5894.4</b>	отдельно стоящее зд.
<b>7</b>	<b>Административно-хозяйственное помещение</b>	<b>7</b>	<b>объект</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1100</b>	<b>4500</b>	<b>6207.3</b>	отдельно стоящее зд.
<b>8</b>	<b>Спорт-отель</b>	<b>8</b>	<b>мест</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>1704.7</b>	<b>5000</b>	<b>5077.3</b>	отдельно стоящее зд.

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.**  
**Обосновывающая часть.**

**2.5 Озеленение территории.**

Цель озеленения – улучшение микроклимата, санитарно-гигиенического состояния и декоративно-художественного облика проектируемой территории.

Зеленые насаждения проектируемого участка относятся категории:

- *Насаждения общего пользования.* В эту группу включены зеленые насаждения, доступные всем жителям: скверы, бульвары, насаждения вдоль улиц. Насаждения общего пользования защищают пешеходов от шума, пыли, избыточной солнечной радиации, помогают улучшить условия для продолжительного и кратковременного отдыха населения и организовать массовые культурно-просветительные, зрелищно-развлекательные мероприятия, занятия физкультурой и проведение оздоровительной работы среди населения.

Для создания намеченных проектом озелененных пространств рекомендуется использовать ассортимент местных пород деревьев и кустарников:

деревья – ель сибирская, липа мелколистная, береза обыкновенная, ива ломкая, рябина обыкновенная, яблоня сибирская, клен татарский, тополь серебристый и другие;

кустарники – акация желтая, кизильник блестящий, сирень венгерская, рябинник рябинолистный, роза морщинистая, барбарис обыкновенный, калина обыкновенная, снежноягодник кустистый и другие.

Важными элементами озеленения во всех категориях насаждений служат газоны. Они являются основным фоном для древесно-кустарниковых насаждений, обогащают ландшафт жилого района.

Также максимально сохранены существующие зеленые насаждения.

Баланс зеленых насаждений в границах проектирования участка приведен в таблице № 2.5.1.

Баланс зеленых насаждений

Таблица №2.5.1

№ п/п	Зеленые насаждения	Площадь, га
1	Насаждения общего пользования (сквер, бульвары вдоль улиц)	1,4633
2	Насаждения в ландшафтно-защитной зоне	0,7569
	<b>Всего по участку</b>	<b>2,2202</b>

**2.6 Мероприятия по созданию условий для инвалидов и маломобильных групп населения.**

Проект планировки выполнен с учетом создания условий для полноценной жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения. Элементы благоустройства разработаны согласно требованиям СП 59.13330 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

В частности, одним из основных принципов формирования безопасной и удобной для инвалидов городской среды являлось создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания, в местах пользования

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.**  
**Обосновывающая часть.**

транспортными коммуникациями, сооружениями, пешеходными путями. Проектом предусмотрена возможность устройства парковочных мест для автомобилей МГН.

На дальнейших стадиях проектирования рекомендуется:

- учесть требования СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», для обеспечения доступности инвалидов к учреждениям и предприятиям обслуживания, также необходимо определить номенклатуру объектов обслуживания, которые будут приспособлены для доступа инвалидов;
- формировать пешеходные пути от жилых домов до объектов обслуживания, с учетом размещения здесь наиболее посещаемых учреждений, шириной не менее 2.0м;
- улично-дорожная сеть должна быть проложена с устройством доступных им подходов к площадкам и местам посадки в общественный транспорт.

**2.7 Обеспечение пожарной безопасности.**

Противопожарные требования должны соблюдаться и соответствовать установленными «Техническими регламентами о требованиях пожарной безопасности» принятые Государственной Думой РФ 4 июля 2008 г.

По нормам в обязательном порядке предусматриваются проезды для пожарных машин и разворотные площадки, этим обеспечивая доступ пожарных с автолестницами в любую квартиру или помещение.

В проекте планировки участка предусмотрены мероприятия и даны рекомендации по обеспечению пожарной безопасности территорий и объектов, предусматриваемых для строительства на этой территории в соответствии с действующими нормами СНиП 2.01.51-90 Актуализированная редакция "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны".

Принципы обеспечения пожарной безопасности базируются на выполнении следующих основных противопожарных мероприятий:

- недопущение пожара по техническим причинам;
- создание условий для раннего обнаружения возможного пожара;
- создание условий для безопасной эвакуации людей и материальных ценностей;
- создание условия для успешного тушения пожара и спасения людей.

Для строительства намечаемых проектом планировки объектов необходимо соблюдение действующих норм, в том числе по обеспечению пожарной безопасности объектов, согласно СНиП 2.01.51-90:

-минимальные расстояния от жилых, общественных и вспомогательных зданий I и II степени огнестойкости до производственных зданий и гаражей I и II степени огнестойкости принимаются не менее 9м;

-при устройстве проездов и пешеходных путей обеспечивается возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, и доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру или помещение;

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.**  
**Обосновывающая часть.**

-расстояние от края проезда до стены здания принимается 5-8 м для зданий до 10 этажей включительно.

На дальнейших стадиях проектирования конструктивные и объемно-планировочные решения разрабатывать с учетом действующих строительных норм и правил. На основании действующих норм в проектах зданий и сооружений должно быть предусмотрено внедрение нерядовых технологий противопожарной защиты объектов:

- пожарная сигнализация согласно НПБ 110-03 и НПБ 88-2001;
- системы оповещения и управления эвакуацией согласно НПБ 104-03;
- автоматические установки пожаротушения на основе НПБ 110-03 и НПБ 88-2001;
- системы противодымной защиты на основе СНИП;
- устройство специальных лифтов, способных работать в режиме доставки пожарных в высотные здания на основе действующих СНИП и НПБ.

**Глава III Улично-дорожная сеть и транспорт.**

**3.1 Современное состояние.**

Проектируемый участок расположен в Березовском районе Красноярского края. Общая площадь проектируемой территории составляет 4,80879 га.

В настоящее время на проектируемом участке расположены здания и сооружения, подлежащие реконструкции, со сменой функционального назначения. Существующие здания соединяют асфальтобетонные проезды.

На расстоянии около 650 м в северо-западном направлении проходит автодорога Красноярск-Железногорск, с которой имеется существующий подъезд с асфальтобетонным покрытием.

**3.2 Проектное решение.**

**3.2.1 Улично-дорожная сеть.**

Главная улица местного значения Манхэттен Стрит (поперечник 1-1, 2-2) и местные проезды (ул.Променад Стрит) формируют транспортную структуру проектируемого участка.

Общая протяженность улично-дорожной сети 5,56 км, в том числе главной дороги 2,15 км.

Плотность улично-дорожной сети составит 13,9 км/ кв. км. территории, в том числе главной улицы – 5,4 км / кв. км. территории.

Характеристика улично-дорожной сети отражена в таблице №3.1.1.

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

Характеристики улично-дорожной сети.

Таблица № 3.1.1

Наименование улично-дорожной сети	Поперечный профиль	Длина, км	Ширина, м			Обществ. транспорт
			В крас ных линиях	Проез жей части	Тротуа- ров	
1	2	3	4	5	6	7
Главная улица	1-1	0,044	30,0	7,0	2,0+2,0	
-//-	2-2	0,148	12,0	7,0	2,0+2,0	
<b>Итого главная улица</b>		<b>0,192</b>				
проезд		0,5367		6,0	2,0	
<b>Итого проезды</b>		<b>0,5367</b>				
<b>Всего по участку</b>		<b>0,7287</b>				

### 3.2.2 Общественный транспорт и основные пешеходные пути.

Движение маршрутов общественного транспорта – автобуса – осуществляется по автодороге Красноярск-Железнодорожск.

Основные пешеходные пути связывают кварталы проектируемого участка между собой, с остановками общественного транспорта. Основные пути пешеходного движения проектируемого участка проходят вдоль магистралей.

### 3.2.3 Автомобильные стоянки.

Для всех объектов общественно-делового назначения предусмотрены парковки для легкового автомобильного транспорта:

- для спортивно-оздоровительного центра предусмотрена наземная автопарковка на 57 м/мест.

- для кафе на 60 мест предусмотрена автопарковка на 16 м/мест.

- для отеля на 28 номеров предусмотрена автопарковка на 10 м/мест.

- для кофейни на 20 мест предусмотрена автопарковка на 22 м/места.

- для спа-отеля на 13 номеров предусмотрена автопарковка на 18 м/мест.

- для актового зала на 45 мест предусмотрена автопарковка на 27 м/мест.

- для административно-хозяйственного помещения предусмотрена автопарковка на 34 м/места.

- для спорт-отеля на 26 номеров предусмотрена автопарковка на 20 м/мест.

Общее количество автопарковок на проектируемом участке составляет 204 м/места.

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

**Глава IV. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.**

Проектируемая территория имеет несложный рельеф, и пригодна для застройки при проведении ряда мероприятий по инженерной подготовке:

1. Вертикальная планировка;
2. подсыпка пониженных участков рельефа.

Схема вертикальной планировки и инженерного благоустройства территории выполнена на топографической основе М 1:500, уменьшенной до М 1:2000. Система высот – Балтийская.

**4.1 Вертикальная планировка.**

Рассматриваемая территория расположена на востоке относительно пос. Березовка.

Наибольшая высотная разность отметок в пределах проектируемого участка составляет 2,65 м (151,26м÷153,91м), с общим уклоном в северную часть участка. Самая высокая отметка рельефа местности находится в южной части, самая низкая - в северо-западной части проектируемого участка.

При проектировании вертикальной планировки участка соблюдались следующие основные принципы:

- минимальный объем земляных работ;
- обеспечение плавного примыкания всей внутренней территории к существующим дорогам с организацией удобного заезда автотранспорта;
- благоприятное размещение зданий и построек, и зеленых зон;
- максимально возможное сохранение естественного рельефа.

С учетом существующего рельефа и классификации улиц продольные уклоны приняты в пределах от 0,4% до 3,6%.

Вертикальная планировка внутриквартальной территории должна обеспечивать поверхностный водоотвод на существующую автодорогу.

**4.2 Водоотвод**

Схема водоотвода решена в увязке со схемой вертикальной планировки и предусматривает самотечное поступление поверхностного стока с территорий в лотки проезжих частей уличной сети, по которым поверхностные воды поступают на существующую автодорогу.

**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.  
Обосновывающая часть.**

**Глава V Техничко-экономические показатели застройки проектируемого участка.**

**Техничко-экономические показатели**

Таблица 5.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Кол-во	Примечания
1	2	3	4	5
<b>I. Территория</b>				
1.1	Территория в границах проектирования, всего, в том числе:	га	4,809	
	-территория административно-делового назначения	га	3,738	ОД-1
	-территория ландшафтно-защитная	га	0,757	Л-2
	-территория объектов автомобильного транспорта	га	0,314	ИТ-1
1.2	Территория кварталов всего: в том числе:	га	4,4947	
	-площадь застройки зданиями и сооружениями (отдельно стоящие здания общественного назначения)	м <sup>2</sup>	9350,0	
	-твердые покрытия (отмостки, проезды, тротуары, парковки)	м <sup>2</sup>	14362,4	
	-зеленые насаждения	м <sup>2</sup>	21234,6	
1.3	Территория объектов автомобильного транспорта	м <sup>2</sup>	3140,9	
	-твердые покрытия	м <sup>2</sup>	2173,8	
	-зеленые насаждения	м <sup>2</sup>	967,1	
<b>II. Объекты соцкультбыта</b>				
2.1	Спортивно-оздоровительный центр	м <sup>2</sup> общ. площ.	3414.9	реконструируемая застройка
2.2	Кафе	м <sup>2</sup> общ. площ.	419.7	реконструируемая застройка
2.3	Отель	м <sup>2</sup> общ. площ.	567.4	реконст



**ТОМ III. Проект планировки. Книга 1. Архитектурно-планировочное решение.**  
**Обосновывающая часть.**

1	2	3	4	5
				руируе мая застрой ка
2.4	Кофейня	м <sup>2</sup> общ. площ.	300	реконст руируе мая застрой ка
2.5	Спа-отель	м <sup>2</sup> общ. площ.	1100.6	реконст руируе мая застрой ка
2.6	Актальный зал	м <sup>2</sup> общ. площ.	1100	реконст руируе мая застрой ка
2.7	Административно-хозяйственное помещение	м <sup>2</sup> общ. площ.	1100	реконст руируе мая застрой ка
2.8	Спорт-отель	м <sup>2</sup> общ. площ.	1704.7	реконст руируе мая застрой ка
<b>III. Транспортная инфраструктура</b>				
3.1	Протяженность улично-дорожной сети, в т. ч.	км	0,7287	
3.1.1	- главная улица	км	0,192	
3.1.2	- проезды	км	0,5367	
3.2	Размещение открытых парковок	маш-мест	204	