



Проект планировки  
территории жилого  
микрорайона в селе  
Паника  
Пугачевского  
сельсовета  
Оренбургского  
района

Архитектурно – планировочная  
концепция (эскиз планировки и  
межевания территории)



Проект планировки территории жилого микрорайона в селе Паника Пугачевского  
сельсовета Оренбургского района



Проект планировки территории жилого микрорайона в селе Паника Пугачевского сельсовета Оренбургского района (архитектурно – планировочная концепция) представляется в электронном и бумажном виде.

Проект разработан в программной среде ГИС «MapInfo» в составе электронных графических слоёв и связанной с ними атрибутивной базы данных.

Работа выполнена авторским коллективом ООО «Архитектура и градостроительство».

Авторский коллектив благодарен всем организациям и учреждениям за предоставление необходимой для разработки исходной информации.

Директор ООО «Архитектура и градостроительство»

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'O. Agarev'.

О. Агарев

### **Цели проекта:**

1. Обеспечение устойчивого развития территории, расположенной в Оренбургском районе в селе Паника и выделение элементов планировочной структуры территории муниципального образования Пугачевский сельсовет.
2. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
3. Установление местоположения зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства с выделением территорий размещения объектов федерального и регионального (местного) значения.
4. Установление параметров и границ, застроенных и незастроенных земельных участков, земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, объектов капитального строительства федерального, регионального (местного) значения, земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства объектов различного назначения.

### **Анализ территории.**

1. Ситуационная схема.

Пугачевский сельсовет расположен в южной части территории Оренбургского района Оренбургской области.

Границы территории сельсовета утверждены Законом Оренбургской области от 30.06. 2004 года №1277/198-III-03 «Об установлении и изменении границ муниципальных образований Оренбургской области». Пугачевский сельсовет занимает территорию 26861,7га и граничит: на северо- западе – с Ивановским сельсоветом, на северо-востоке – с землями г. Оренбурга,





земли поселения, свободные от застройки. В данных границах проектирования отсутствуют, какие либо отводы земельных участков.

## **2. Предпосылки развития данной территории.**

Реализация вышеназванных мероприятий предлагается в рамках областных целевых программ:

- «Обеспечение жильем молодых семей в Оренбургской области на 2011 – 2015 годы»;
- «Социальное развитие села до 2020 года»;
- Областная программа «Сельский дом».

Настоящим проектом при рассмотрении вопросов, связанных с переходом к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, принимаются во внимание основные положения приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»:

- увеличение объемов строительства жилья и необходимой коммунальной инфраструктуры;
- приведение жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества;
- обеспечение доступа населения к потреблению жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом и социальными стандартами.

Приоритет в градостроительной политике Пугачевского сельсовета отдан развитию под индивидуальное жилье усадебного типа. В с. Паника планируется довести объем индивидуального строительства до 100 %.

## **3. Анализ ранее разработанной градостроительной документации.**

Генеральным планом МО Пугачевский сельсовет предусмотрено комплексная застройка за чертой населенного пункта из земель



## Архитектурно - планировочная концепция проекта.

### Структура проекта.

Проектируемая территория свободна от застройки и с северо- восточной





стороны и примыкает к территории существующего села. Проектом предлагается малоэтажная индивидуальная застройка, выстроенная по регулярной системе. Всего предусмотрено 33 квартала жилой застройки и соцкультбыт.

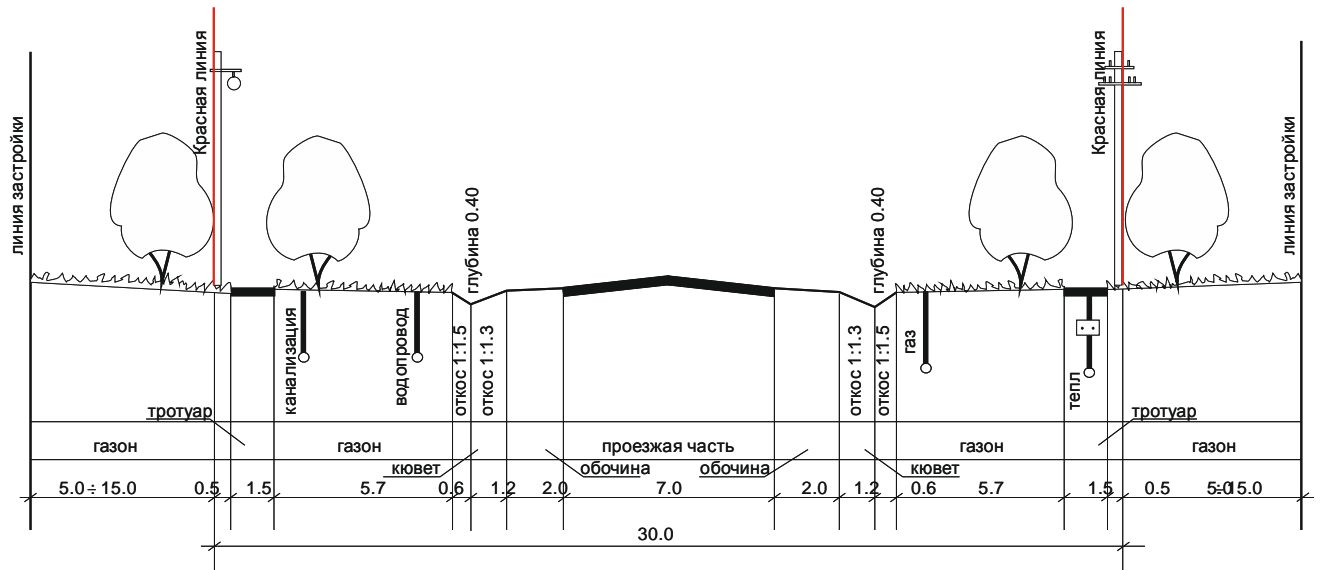
Соцкультбыт развивается вблизи существующей школы с детским садом. Проектом предлагается строительство отдельно стоящих детских садов на 60 и 40 мест. Строительство новой школы на 250 мест и увеличение количества мест в существующей школе до предусмотренных проектом 60 мест.

Кроме того, предусмотрено строительство дома культуры и спорта на 200 мест, торгового центра, банно- оздоровительного лечебной амбулатории и пожарного депо.

Вся планировочная структура территории в границах проектирования подчинена основной цели проекта, обеспечение комфортных условий проживания и жизнедеятельности человека, обеспечение благоприятной экологической обстановки, улучшение качества жизни, пропаганда здорового образа жизни, двигательная активность, сохранение и укрепление здоровья детей и подростков, а также обеспечение проживающих объектами социально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории, обеспечение визуальных связей между застройкой и окружающим ландшафтом.

**Зона инженерной и транспортной инфраструктуры** является структурным элементом комплексной застройки и состоит из улично-дорожной сети разного уровня и объектов инженерной инфраструктуры (расчеты представлены в главе инженерная инфраструктура). С северо-западной стороны проектируемого участка проходит дорога районного значения, профиль 1-1.

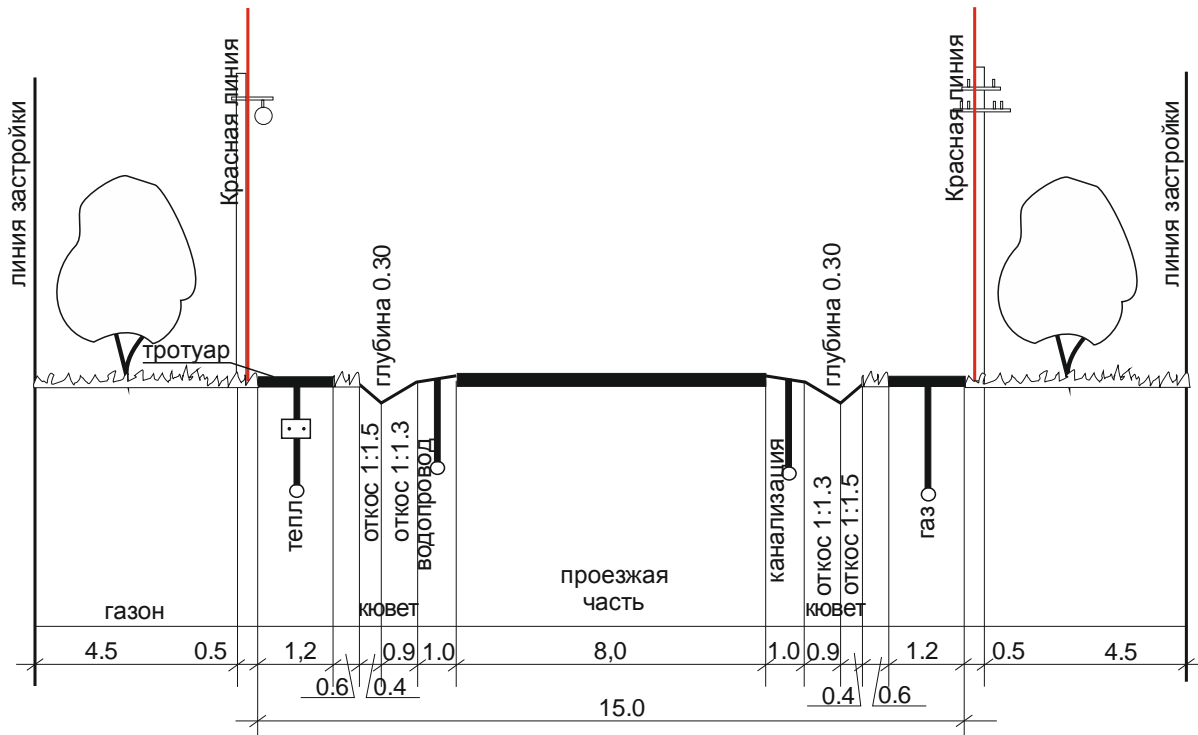
Профиль улично-дорожной сети 1-1, М 1:100



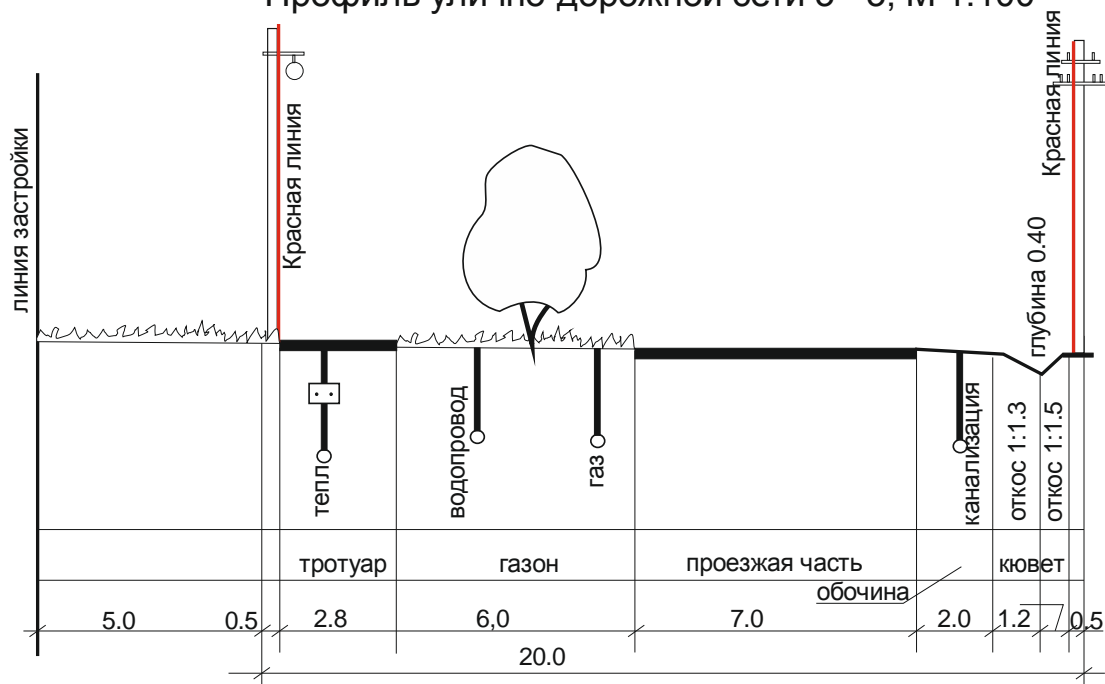
Эта дорога связывает проектируемую территорию с существующей застройкой и соединяет с внешней дорогой г. Оренбург - п. Пугачевский.

Основные транспортные магистрали имеют профили дорог 2-2 и 3-3.

Профиль улично-дорожной сети 2-2, М 1:100



Профиль улично-дорожной сети 3 - 3, М 1:100



**Зона зеленых насаждений** на проектируемой территории состоит из парков, скверов и бульваров, общей площадью 12,0 га. Кроме того, индивидуальная застройка имеет процент озеленения 40%, что составляет минимум около 35,0 га.

### **Инженерная инфраструктура.**

#### **Расход ресурсов потребителями:**

Водоснабжение – 36440 м<sup>3</sup>. /сут. по СНиП 2.04.01-85\*

Газоснабжение – 610 тыс. м<sup>3</sup>. в год. – согласно местных нормативов

Электроснабжение – 683,2 кВт×час в год – согласно местных нормативов

Теплоснабжение – 923 Гкал /мес. – согласно местных нормативов

Телефонизация, телевидение – телефон и телевизор в каждый дом.