



Общество с ограниченной ответственностью
"ЭНЕРГОСПЕКТР"

ООО "ЭНЕРГОСПЕКТР"

344000, г.Ростов-на-Дону, ул.Плужная, 8, кв.15

ИНН/КПП 6166088699/616601001

электронная почта: energospeter@yandex.ru

Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Вернигоренко, 39
в городе Новошахтинске Ростовской области

Проект планировки
Пояснительная записка

122/2017-ПП

Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Вернигоренко, 39
в городе Новошахтинске Ростовской области

Пояснительная записка

Выполнил



Серов В.В.

Проверил



Ермаков А.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1.1	Содержание	3
1.2	Справка главного архитектора проекта	4
2	Пояснительная записка	5
2.1	Исходные данные	5
2.1.1	Природные условия	5
2.2	Градостроительное обоснование	6
2.2.1	Характеристики планируемого развития территории	6
2.2.2	Культурно-бытовое обслуживание	7
2.2.3	План организации рельефа	7
2.2.4	Охрана окружающей среды	8
2.2.5	Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения	8
2.2.6	Противопожарные мероприятия, мероприятия по ГО и ЧС	9
2.2.7	Проект межевания территории	10
3	Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	11-12
3.1	Характеристики развития систем социального обслуживания	11
3.2	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	12
3.3	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	12-13
4	Расчет инсоляции зданий	13
	ВЫВОДЫ	13

1.2 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Вернигоренко, 39 в городе Новошахтинске Ростовской области приняты планировочные решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный архитектор проекта

Серов В.В.

2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Вернигоренко, 39 в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 834 от 31.08.2017 «О подготовке проекта планировки и межевания территории»;
- Обращения Даниелян Аветиса Айказовича (далее - Заказчик);
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2017 г;
- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города Новошахтинска);
- Правил Землепользования и застройки МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города Новошахтинска);

Проект выполнен с учетом требований:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

Основные градостроительные, а так же объемно – планировочные, решения проекта планировки объекта, приняты на основании одобренных Заказчиком предпроектных и эскизных работ.

2.1.1 ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Климат района (территория города Новошахтинска Ростовской области) умеренно-континентальный с некоторым избытком тепла и недостатком влаги. Особенностью климата является значительный перепад зимнее-летних температур, низкая относительная влажность воздуха, сильные ветры, редкие но сильные дожди, неустойчивость снежного покрова.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки	- 25 ⁰ С;
Нормативное значение ветрового давления	- 38 кгс/м ² ;
Расчетное значение снегового покрова	- 120 кгс/м ² ;
Максимальная глубина промерзания грунтов	- 1,0 м;
По сейсмическим свойствам грунтов	- II категория

Преобладающее направление ветра восточное, северо-восточное и юго-западное направление. Самые теплые месяцы – июнь, июль (средняя температура +22-24°С), холодные месяцы – январь, февраль (максимальная температура -30°С). Среднегодовое количество осадков составляет 500-550 мм. в год. Продолжительность безморозного периода – 263 суток.

2.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Существующее положение

Территория квартала включающая земельный участок по улице Вернигоренко, 39 находится в срединной зоне города Новошахтинска Ростовской области граничащей с периферийной зоной города города (территориально – вдоль федеральной автомобильной дороги А-270, исторически сложившийся район – ЖБК).

Со всех сторон квартал ограничен территориями общего пользования – улица Вернигоренко, улица Демократическая и переулки.

Планировочно квартал расположен в двух территориальных зонах: Ж-1/26 (юго-восточная часть квартала) и Р-1/12 (северо-восточная часть квартала), а имеет одну функциональную зону – зона жилой застройки первого типа (Ж-1/26) в которой расположены объекты капитального строительства: объекты индивидуального жилищного строительства и объекты розничной торговли.

Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территорий земельных участков путем их перераспределения для строительства объектов капитального строительства (объекты розничной торговли) и благоустройства территории.

Данное проектное решение вызвано необходимостью создания хорошего взаимодействия центрального ядра города и срединной зоны путем преобразования (трансформации) данной части города, придания ей современного облика, а также формирования современной инфраструктуры с созданием мест приложения труда.

Срединная зона города предназначена для обеспечения устойчивости развития территории и выступает гарантом поддержания городских функций и структуры.

За счет качественно нового использования территорий с учетом их необходимого функционального наполнения, трансформации и преобразований, будут обеспечены условия для жизнедеятельности в каждой зоне города и развития города в целом.

2.2.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

- [1] Средний показатель жилой обеспеченности – 19,4 кв.м/чел
- [2] Жилой фонд (общая площадь) – 524,6 кв.м
- [3] Площадь территории застройки в красных линиях – 9 485,8 кв.м
- [4] Расчётная площадь участка детского сада – $1 \times 40 = 40$ кв.м (40 кв.м/место)
- [5] Расчётная площадь участка школы – $3 \times 50 = 150$ кв.м (50 кв.м/место)
- [6] Расчётная площадь территории жилой застройки – 4 702 кв.м
- [7] Численность населения территории – 27 человек
- [8] Расчётная плотность населения – 0,8 чел/кв.км
- [9] Плотность жилого фонда – 806,1 кв.м/га
- [10] Удельный показатель территории 351,1 - кв.м/чел.

2.2.2 КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Культурно-бытовое обслуживание населения будет осуществляться частично за счет развивающейся инфраструктуры срединной и центральной зоны (исторически сложившейся) части города и нового (формируемого) центра города в районе квартала № 2.

Стоянка автотранспорта будет осуществляться на территориях образуемых земельных участков, а также использование автостоянок в ранее, отведенных для парковки местах.

2.2.3 ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Рельеф территории – спокойный, с легким уклоном на юг. Вертикальная планировка территории квартала решена в увязке с отметками существующего рельефа прилегающих и сложившихся в транспортном и коммуникационном аспекте улиц.

Отвод поверхностных вод предусмотрен вдоль проезжей части улиц и дорог к пониженным точкам рельефа.

2.2.4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с действующим законодательством, проектом предусмотрены мероприятия по исключению вредного воздействия на окружающую среду. Проектируемые зоны будут оборудованы всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами СНиП и требованиями СЭН и УПО. Будет предусмотрено оборудование площадок для сбора и механизированной, централизованной вывозки мусора. План организации рельефа предусматривает отвод ливневых вод с учетом прилегающей территории.

В составе рабочего проекта будут предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей природной среды:

- восстановление растительного слоя на озеленяемой части территории;
- посадка зеленых насаждений, обеспечивающих затенение, защиту от шума и улучшение окружающего микроклимата;
- поливочный водопровод для ухода за зелеными насаждениями;
- организованный отвод с участка ливневых вод, предупреждающий разрушение растительного слоя и подтапливания участка;
- летняя уборка территории не реже 1 раза в трое суток (с удалением грязи с проезжей части в межсезонные и дождливые периоды года);
- снижение запыленности воздуха периодической поливкой территории с интервалом 1-1,5 часа;
- регулярный вывоз контейнеров на полигон ТБО.

2.2.5. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ УСЛОВИЙ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

На территории застройки рабочим проектом вертикальной планировки будет обеспечена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц к жилым и общественным зданиям.

При привязке объектов капитального строительства (новое строительство и реконструкция существующих объектов) будут учитываться требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии с заданием на проектирование, согласованном с органами социальной защиты населения (оборудование входов в здания стационарными и съемными пандусами, противоударными полосами полотен входных дверей, установкой специальных лестничных маршей и др.).

2.2.6. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ЧС

Противопожарные мероприятия по проекту планировки и межевания запроектированы в соответствии с приложением 1* СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Генеральным планом предусмотрены нормативные проезды для пожарных машин по периметру зданий с возможностью доступа пожарных с автолестниц или автоподъемников. Расстояние от края проезда до стены зданий принято по СНиП 2.07.01-89*, в этой зоне исключена рядовая посадка деревьев. Выдержаны нормативные противопожарные расстояния между зданиями.

2.2.7 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Вернигоренко, 39 в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен с учетом фактически сложившихся объектов недвижимости.

При разработке проекта межевания территории выявлены границы всех фактически используемых земельных участков, объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения, обеспечивающих потребности в общественных нуждах, а также земельных участков, для формирования новых объектов недвижимости, расположенных на территории застройки, в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков, градостроительными регламентами и градостроительной документацией.

В качестве границ участка планировки использованы красные линии жилой застройки.

Результатом проекта межевания является определение местоположения границ земельных участков проектируемых объектов и сооружений с учетом проездов и благоустройства.

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территорий земельных участков путем их перераспределения для строительства и реконструкции объектов капитального строительства и благоустройства территории.

Образуемые путем перераспределения земельные участки по улице Вернигоренко, 39 находятся по ПЗЗ в территориальной зоне жилой застройки первого типа (Ж-1/26) в городе Новошахтинске Ростовской области, не пересекают границы смежных земельных участков, не попадают в зоны с особыми условиями использования. Образование их происходит на свободной городской территории города Новошахтинска.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной и в частной собственности допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Градостроительным регламентом данной зоны жилой застройки первого типа (Ж-1/26) не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в том числе их площадь, за исключением площадей земельных участков с видами использования «Для индивидуального жилищного строительства» и «Объекты гаражного назначения».

Перераспределение земельного участка находящегося в муниципальной и в частной собственности осуществляется на основании соглашения между уполномоченным органом (КУИ Администрации г. Новошахтинска) и собственником земельного участка.

Земельные участки, выделенные в составе проекта межевания территории соответствуют требованиям, предъявляемым к формированию земельных участков как объектов государственного учета недвижимости.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО,
ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ.
3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Для расчёта принята численность населения территории ППМ – 27 чел.

№ п.п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потребность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	31	0,837 =>1	Размещаются на прилегающих территориях
2	Общеобразовательные школы	место	96	2,59 =>3	Размещаются на прилегающих территориях
3	Помещения досуга и любительской деятельности	кв.м общей площ.	50	-	Размещаются на прилегающих территориях
4	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м общей площ.	30	-	Размещаются на прилегающих территориях
5	Поликлиники	пос./смену	-	-	Размещаются на прилегающих территориях в радиусе более 1000 м
6	Аптеки	объект	1 на 20 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
7	Магазины продовольственных товаров	кв.м торг. площ.	70	1,89 =>2	Размещаются на территории квартала
8	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	30	0,81 =>1	Размещаются на территории квартала
9	Опорный пункт охраны порядка	кв.м	10	-	Размещаются на прилегающих территориях
10	Предприятия общественного питания (кафе)	посад. место	8	-	Размещаются на прилегающих территориях
11	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место	2	-	Размещаются на прилегающих территориях

12	Отделения и филиалы сбербанка	опер. место	1 на 2-3 тыс. чел		Размещаются на прилегающих территориях
13	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	1 на 20 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
14	Общественные туалеты	прибор	1	-	Размещаются на прилегающих территориях
15	Отделение связи	объект	до 9 тыс. жителей	-	Размещаются на прилегающих территориях

3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по улице Демократической и улице Вернигоренко. Железнодорожная сеть отсутствует, воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться на территориях образуемых земельных участков, а также использование автостоянок в ранее, отведенных для этих целей местах.

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки территории квартала, включающего земельный участок по улице Вернигоренко, 39 не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей. На территории квартала ограниченного улицами Харьковской и Вернигоренко имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- система электроснабжения состоит из надземных ЛЭП 0,4-6 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения территории.

- система газоснабжения состоит из линии существующего газопровода низкого давления.

- система водоснабжения состоит из линий водопровода из чугуна и стали диаметром 400 и 25 мм расположенных с двух сторон от квартала (вдоль улицы Вернигоренко и Демократической проложен магистральный водовод диаметром 400 мм).

На прилегающей территории расположен пожарный гидрант, размещенный таким образом, чтобы обеспечить нормативный радиус обслуживания территории квартала.

- централизованная городская сеть водоотведения (канализация) в данном районе имеется и состоит из ПВХ и керамических трубопроводов диаметром 100 и 150 мм.

- подземная линия связи проложена вдоль улицы Демократической.

4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

В зоне жилой застройки местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

ВЫВОДЫ:

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного большей частью квартала согласно ПЗЗ в зоне жилой застройки первого типа (Ж-1/26)), включающего земельный участок по улице Вернигоренко, 39 в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок ЗУ 1 для размещения объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования земельного участка: «Магазины» с кодом вида по классификатору (4.4), площадью **175,4 кв. м**;
2. Образовать земельный участок ЗУ 2 для размещения объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования земельного участка: «Магазины» с кодом вида по классификатору (4.4), площадью **260,1 кв. м**;

В результате перераспределения образуется земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Магазины» площадью **1 472,5 кв. м** (основной вид разрешенного использования объектов капитального строительства: «Объекты розничной торговли с площадью торгового зала не более 50 кв.м»).