

**Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок по улице Радио, 19
в городе Новошахтинске Ростовской области**

Проект планировки
Пояснительная записка

52/2018 -ПП

г. Ростов-на-Дону

2018 г.

**Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок по улице Радио, 19
в городе Новошахтинске Ростовской области**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Выполнил

Серов В.В.

Проверил

Ермаков А.Е.

г. Ростов-на-Дону
2018 г.

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	7-8
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	8
2.2.7	Проект планировки и межевания территории	9-10
3	Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	10
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	12
	ВЫВОДЫ	13

1.2 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Радио, 19 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 Радио, 19 в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 28 от 23.01.2018 «О подготовке проектов планировки и межевания территорий»;
- Обращения заказчиков – Волобуевой Валентины Сергеевны и Семеновой Людмилы Васильевны ;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2018 г;
- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города);
- Правил Землепользования и застройки МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города);

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 находится в срединной зоне города Новошахтинска Ростовской области граничащей с центральной зоной города (территориально – в районе квартала «Радио» по улице Радио).

Квартал ограничен территориями общего пользования – улицей Радио, автодорогой местного значения и проездами.

Планировочно квартал расположен в производственно-коммерческой зоне ПК/27, имеет четыре функциональных зоны: производственно-коммерческую ПК/27 и ПК/22, общественно-деловой застройки ОД/13 и жилой застройки первого типа Ж1/32 и включает в себя земельный участок по улице Радио, 19.

Со всех сторон от вышеуказанного земельного участка по улице Радио, 19 свободная городская территория и отсутствуют строения, с западной стороны от земельного участка проходит дорога местного значения соединяющая исторически сложившиеся районы города Новошахтинска «Радио» и «Михайло-Леонтьевский» .

Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территории земельного участка путем его перераспределения для строительства объектов капитального строительства 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 – 19,0 кв.м/чел
- [2] Жилой фонд (общая площадь квартир в квартале) – 39 996,8 кв.м
- [3] Площадь территории застройки в красных линиях – 6 470 кв.м
- [4] Расчётная площадь участка детского сада – $25 \times 40 = 1000$ кв.м (40 кв.м/место)
- [5] Расчётная площадь участка школы – $78 \times 50 = 3900$ кв.м (50 кв.м/место)
- [6] Расчётная площадь территории жилой застройки – 50 264 кв.м
- [7] Численность населения территории – 814 человек
- [8] Расчётная плотность населения – 148 чел/га
- [9] Плотность жилого фонда – 18,2 кв.м/га
- [10] Удельный показатель территории 18,2 - кв.м/чел.

2.2.2 КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Культурно-бытовое обслуживание населения будет осуществляться частично за счет развивающейся инфраструктуры центральной зоны (исторически сложившейся) части города и нового (формируемого) центра города.

Стоянка автотранспорта будет осуществляться на территории образуемого земельного участка, а также использование автостоянок в ранее, отведенных для парковки местах.

2.2.3 ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Рельеф территории – спокойный, с легким уклоном на юго-запад.

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 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 производственным 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 съёмными пандусами, противударными 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 ПЛАНИРОВКИ и МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Радио, 19 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 планировки и 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) территории земельного участка путем его перераспределения для размещения объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений) и благоустройства данной территории.

Образуемый путем перераспределения земельный участок по улице Радио, 19 находится по Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) в производственно-коммерческой зоне ПК/27 в городе Новошахтинске Ростовской области, не пересекает границы смежных земельных участков, не попадает в зоны с особыми условиями использования. Образование его 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 производственно-коммерческой зоны ПК/27 не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в том числе их площадь.

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 квартала – 814 чел.

№ п.п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потребность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	31	25,2 =>25	Размещаются на территории квартала в радиусе 230-800 м
2	Общеобразовательные школы	место	96	78,1 =>78	Размещаются на территории квартала в радиусе 530 м
3	Помещения досуга и любительской деятельности	кв.м общей площ.	50	40,7 =>41	Размещаются на территории квартала
4	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м общей площ.	30	24,4 =>24	Размещаются на территории квартала
5	Поликлиники	пос./смену	-	-	Размещаются на прилегающих территориях в радиусе < 1000 м
6	Аптеки	объект	1 на 20 тыс. чел		Размещаются на территории квартала
7	Магазины продовольственных товаров	кв.м торг. площ.	70	56,98 =>57	Размещаются на территории квартала
8	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	30	24,4 =>24	Размещаются на территории квартала
9	Опорный пункт охраны порядка	кв.м	10	8,14 =>8	Размещаются на территории квартала
10	Предприятия общественного питания (кафе)	посад. место	8	6,51 =>6	Размещаются на территории квартала
11	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место	2	-	Размещаются на территории квартала

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 территории квартала и прилегающих территориях

3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по улице Радио. Железнодорожная сеть имеется (расположена в северной части от квартала), воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться на прилегающих к земельному участку территориях, а также использование автостоянок в ранее отведенных для этих целей местах.

В данной зоне имеются места для парковки автотранспортных средств.

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Радио, 19 не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей. На данной территории имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

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

- система газоснабжения состоит из линий существующего газопровода среднего и низкого давления и ГРПШ;

- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметром 350, 300 и 25 мм, магистральный водовод диаметром 300 и 350 мм проложен вдоль улицы Радио и вдоль железной дороги;

- система водоотведения в данном районе имеется и состоит из керамических труб диаметром 100 мм;

- система связи состоит из подземных сетей связи;

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

4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

В зоне застройки жилыми домами и общественными зданиями местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

ВЫВОДЫ:

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ в производственно-коммерческой зоне (ПК/27)) , включающего земельный участок по улице Радио, 19 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: «Объекты придорожного сервиса» с кодом вида по классификатору (4.9.1), **площадью 290 кв. м**;

В результате перераспределения образуется земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Объекты придорожного сервиса» **площадью 993 кв. м** и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: «Мастерские по ремонту автомобилей».