

СОДЕРЖАНИЕ

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

1.2 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки, и проекте межевания территории, ограниченной улицами Артема и Молодогвардейцев 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 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Артема и Молодогвардейцев в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 1031 от 29.09.2015 году;
- Обращения директора Общества с ограниченной ответственностью «Высота» Мартыненко И.М. (далее - Заказчик) ;
- Топогеодезических материалов М 1:500 выполненных ООО «Геобазис» в 2015 году;

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 работ.

2.1.1 ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Климатический район	- IV ;
Средняя температура наиболее холодной пятидневки	- 25 ⁰ С;
Нормативное значение ветрового давления	- 38 кгс/м ² ;
Расчетное значение снегового покрова	- 120кгс/м ² ;
Преобладающее направление ветра	восток-запад;
Максимальная глубина промерзания	- 1,2 м;

2.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Существующее положение

Территория застройки, ограниченной улицей Молодогвардейцев, улицей Артема по генплану города Новошахтинска находится в северо-восточной части города (район «Новая Соколовка»).

С севера участок ограничен улицей Молодогвардейцев, с юга проездом

с востока улицей Артема, с запада проездом.

В соответствии с планировкой, участок функционально будет использоваться под жилую застройку.

Проектное предложение

Данное проектное решение вызвано необходимостью преобразования данной части города - строительства жилого многоквартирного дома (на месте снесенного).

2.2.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

- [1] Средний показатель жилой обеспеченности – 18,0 кв.м/чел
- [2] Жилой фонд (общая площадь квартир) – 780,9 кв.м
- [3] Площадь территории застройки в красных линиях – 553,6 кв.м
- [4] Расчётная площадь участка детского сада – $2 \times 40 = 80$ кв.м (40 кв.м/место)
- [5] Расчётная площадь участка школы – $4 \times 50 = 200$ кв.м (50 кв.м/место)
- [6] Расчётная площадь территории жилой застройки – 553,6 кв.м
- [7] Численность населения территории – 43 человека
- [8] Расчётная плотность населения – 720 чел/га
- [9] Плотность жилого фонда – 2 519 кв.м/га,
- [10] Удельный показатель территории 18,2 - кв.м/чел.

2.2.2. КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Культурно-бытовое обслуживание населения застройки, ограниченной улицами Артема и Молодогвардейцев в городе Новошахтинске Ростовской области, будет осуществляться частично за счет развивающейся инфраструктуры северной и центральной части города.

Стоянка автотранспорта будет осуществляться на территориях, прилегающих к общественно-деловой зоне расположенной в восточной части от участка, в жилой зоне планируется организация гостевых автостоянок для жителей, а также использование автостоянок в ранее, отведенных для парковки местах.

На территории зоны жилой застройки предусмотрено оборудование детской игровой площадки (огражденной).

Предусмотрено размещение гаражей для хранения личного автотранспорта жителей в восточной части земельного участка.

2.2.3. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Рельеф территории – спокойный, с 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 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 зданию.

При привязке жилого дома (секций жилого дома) 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 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 в любую квартиру здания. 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 ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории, ограниченной улицами Артема и Молодогвардейцев 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, с градостроительными регламентами и градостроительной документацией.

В качестве границ участка планировки использованы красные линии малоэтажной застройки.

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

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 – 43 чел.

№ п.п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потреб- ность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	31	1,3 =>2	Размещаются на прилегающих территориях
2	Общеобразователь- ные школы	место	96	4,14 =>4	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	объек- т	1 на 20 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
7	Магазины продовольственны- х товаров	кв.м торг. площ.	70	3,01	Размещаются на прилегающих территориях
8	Магазины непродовольствен- ных товаров	кв.м торг. площ.	30	1,29	Размещаются на прилегающих территориях
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, в том числе общественный транспорт, организован по улице Молодогвардейцев.

На территории земельного участка предусмотрено устройство парковки для временного хранения автотранспортных средств жителей многоквартирного жилого дома а также предусмотрено размещение гаражей для хранения личного автотранспорта в восточной части земельного участка.

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки предусмотрена реконструкция надземных и подземных инженерных сетей.

Схема электроснабжения состоит из надземных и подземных ЛЭП 0,4-6 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещением территории. Планируется частичная реконструкция существующей подземной части сети с выносом ее за пределы застройки.

Схема газоснабжения состоит из ГРП в юго-восточной части участка, которая запитывается от существующего газопровода среднего давления. Планируется частичная реконструкция существующей надземной части газопровода низкого давления.

Бытовая канализационная сеть расположена в юго-восточной части от планируемой застройки. Предполагается частичная реконструкция сети канализации, с подключением объектов общественно-деловой и жилой зоны.

Существующий водопровод хозяйственно-питьевой диаметром 250 мм проходит вдоль улицы Молодогвардейцев. На прилегающей территории расположены 2 пожарных гидранта (улицы Молодогвардейцев и Артема), размещаемых таким образом, чтобы обеспечить нормативный радиус обслуживания.

4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

В зоне жилой застройки положение здания (секций здания) не препятствует естественному освещению.

ВЫВОДЫ:

После внесения изменения в проект планировки и межевания территории (расположенной согласно ПЗЗ в зоне жилой застройки второго типа (Ж-2/04)), ограниченной улицами Артема и Молодогвардейцев в городе Новошахтинске Ростовской области произойдет:

1. Образование земельного участка (ЗУ3) путем перераспределения земель площадью 216 кв. м. с видом разрешенного использования земельного участка: «Объекты гаражного назначения» (код вида по классификатору 2.7.1) который образуется из учтенного земельного участка под объектом недвижимости площадью 171 кв.м., кадастровый номер 61:56:0070112:359, с видом разрешенного использования земельного участка: «Объекты гаражного назначения» (код вида по классификатору 2.7.1) и части учтенного земельного участка площадью 45 кв.м. условный номер 61:56:0070112:364-ЗУ1, с видом разрешенного использования земельного участка: «Объекты гаражного назначения» (код вида по классификатору 2.7.1)

2. Образование земельного участка (ЗУ4) площадью 13 кв.м. с видом разрешенного использования земельного участка: «Объекты гаражного назначения» (код вида по классификатору 2.7.1)