

**Проект планировки и межевания территории квартала,
ограниченного улицами Водострой и Коллонтай
в городе Новошахтинске Ростовской области**

Проект планировки
Пояснительная записка

116/2017 -ПП

г. Ростов-на-Дону

2017 г.

**Проект планировки и межевания территории квартала,
ограниченного улицами Водострой и Коллонтай
в городе Новошахтинске Ростовской области**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Выполнил

Серов В.В.

Проверил

Ермаков А.Е.

г. Ростов-на-Дону
2017 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	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	13-14

1.2 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Водострой и Коллонтай 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.

2.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Существующее положение

Территория квартала ограниченного улицами Водострой и Коллонтай находится в срединной зоне города Новошахтинска Ростовской области граничащей с периферийной зоной города (территориально – вдоль автомобильной дороги «Новошахтинск- Гуково», исторически сложившийся район – Коколово-Кундрюченский).

Со всех четырех сторон квартал ограничен территориями общего пользования – улица Водострой, улица Коллонтай и переулки.

Планировочно квартал имеет одну функциональную зону – зона жилой застройки первого типа (Ж-1) в которой расположены малоэтажные, многоквартирные и индивидуальные жилые дома а также объект розничной торговли товарами повседневного спроса.

Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территорий земельных участков путем их нового формирования для строительства на селитебной территории объектов жилищного строительства (в том числе многофункциональных объектов капитального строительства с преобладанием ИЖС) и благоустройства данной территории.

Данное проектное решение вызвано необходимостью создания хорошего взаимодействия периферийной и срединной зоны города путем преобразования (трансформации) данной части города, придания ей современного облика, а также формирования современной инфраструктуры (не исключая возможности создания 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 – 18,0 кв.м/чел
- [2] Жилой фонд (общая площадь квартир) – 2 324,6 кв.м
- [3] Площадь территории застройки в красных линиях – 32 182 кв.м
- [4] Расчётная площадь участка детского сада – $4 \times 40 = 160$ кв.м (40 кв.м/место)
- [5] Расчётная площадь участка школы – $12 \times 50 = 600$ кв.м (50 кв.м/место)
- [6] Расчётная площадь территории жилой застройки – 26 229 кв.м
- [7] Численность населения территории – 127 человек
- [8] Расчётная плотность населения – 799 чел/га
- [9] Плотность жилого фонда – 726,4 кв.м/га
- [10] Удельный показатель территории 18,0 - 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.

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 ограниченного улицами Водострой и Коллонтай 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 нового формирования земельных участков для строительства объектов жилищного строительства (в том числе строительства многофункциональных объектов капитального строительства с преобладанием ИЖС) и благоустройства данной территории.

Образуемые путем формирования (вновь образуемые) земельные участки по улице Водострой и улице Коллонтай находятся в зоне жилой застройки первого типа (Ж-1/04) 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.

Градостроительным регламентом данной зоны жилой застройки первого типа (Ж-1/04) с подзоной «В» установлены предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельного участка 250 кв.м (для вновь формируемых земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);

максимальная площадь земельного участка 1500 кв.м (для вновь формируемых земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки).

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 – 127 чел.

№ п.п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потребность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	31	3,93 =>4	Размещаются на прилегающих территориях
2	Общеобразовательные школы	место	96	12,19 =>12	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	8,89 =>9	Размещаются на прилегающих территориях
8	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	30	3,81 =>4	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 (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по улице Водострой. 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 не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей. На территории квартала ограниченного улицами Водострой и Коллонтай 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 (водопровод) состоит из трубопроводов из чугуна и стали диаметром 200,150, 100 и 76 мм расположенных с трех стороны квартала, вдоль улицы Водострой проложен магистральный водовод диаметром 600 мм.

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

- централизованная городская сеть водоотведения (канализация) в данном районе отсутствует.

4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

В зоне жилой застройки местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

ВЫВОДЫ:

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала ограниченного улицами Водострой и Коллонтай в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок ЗУ 1 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 669 кв. м;
2. Образовать земельный участок ЗУ 2 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 669 кв. м;
3. Образовать земельный участок ЗУ 3 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 669 кв. м;
4. Образовать земельный участок ЗУ 4 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 759 кв. м;
5. Образовать земельный участок ЗУ 5 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 1500 кв. м;

6. Образовать земельный участок ЗУ 6 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 700 кв. м;
7. Образовать земельный участок ЗУ 7 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 600 кв. м;
8. Образовать земельный участок ЗУ 8 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 600 кв. м;
9. Образовать земельный участок ЗУ 9 для размещения объекта капитального строительства с видом разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», площадью 600 кв. м.