

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Содержание	3
1.1	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 территории	9-10
3.	Характеристики планируемого развития территории	10
3.1	Характеристики систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	11
3.2	Характеристики развития систем социального обслуживания	12-13
3.3	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	13
3.4	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	13-14
4.	Расчет инсоляции зданий	14
	ВЫВОДЫ	14

1.1 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Советской, 11 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. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Советской, 11 в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 366 от 26.04.2018 «О подготовке проектов планировки и межевания территорий»;
- Обращения заказчика – Кириллюка Дениса Валерьевича ;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2018 г;
- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города Новошахтинска);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «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 зимне-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	- П 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 центральной зоне города Новошахтинска Ростовской области граничащей со срединной зоной города (территориально – «исторический центр» города Новошахтинска).

Квартал ограничен территориями общего пользования –с севера улицей Отечественной, с юга- улицей Советской,с запада улицей Ульянцева, с востока - переулком.

Планировочно квартал расположен в двух территориальных зонах: зонемногофункциональной застройки ОЖ/01 и зоне жилой застройки первого типа Ж-1/52.Зона многофункциональной застройки включает в себя земельный участок по улице Советской,11.

С трех сторон отземельного участка по улице Советской,11 свободная городская территория с улицами и переулком, где отсутствуют строения, с северной стороны земельный участок примыкает к земельным участкам с расположенными на них малоэтажными жилыми домами.

Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территории земельного участка путем его нового формирования 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, благоустройства территории с созданием объектов жилого назначения.

Центральная 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 городаи развития города в целом.

2.2.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

- 1) Средний показатель жилой обеспеченности – 20,56 кв.м/чел
- 2) Жилой фонд (общая площадь квартир в квартале) – 3086,6 кв.м
- 3) Площадь территории застройки в красных линиях – 12 037,8 кв.м
- 4) Расчётная площадь участка детского сада – $5 \times 40 = 200$ кв.м (40 кв.м/место)
- 5) Расчётная площадь участка школы – $14 \times 50 = 700$ кв.м (50 кв.м/место)
- 6) Расчётная площадь территории жилой застройки – 6 406,1 кв.м
- 7) Численность населения территории – 150 человек
- 8) Расчётная плотность населения – 416 чел/га
- 9) Плотность жилого фонда – 5678,2 кв.м/га
- 10) Удельный показатель территории 42,7 - 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 в районе квартала №2 и микрорайона №3.

Стоянка автотранспорта планируется на территории квартала, а также имеется за пределами образуемого земельного участка 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 улиц и автодорог 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 зданиям торгового, жилого и общественно-делового назначения.

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, 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 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 ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории квартала, включающего земельный участок по улице советской, 11 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 нового формирования для размещения объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений) и благоустройства данной территории.

Образуемый путем нового формирования земельный участок по улице Советской, 11 находится согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» (ПЗЗ) в двух территориальных зонах: зоне многофункциональной застройки ОЖ/01 и зоне жилой застройки первого типа Ж-1/52 в городе Новошахтинске Ростовской области, не пересекает границы смежных земельных участков, не попадает в зоны с особыми условиями использования территорий. Образование его происходит на свободной городской территории города Новошахтинска.

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

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» территория квартала, включающего земельный участок по улице Советской, 11 расположена в зоне многофункциональной застройки (ОЖ/01) и зоне жилой застройки первого типа (Ж-1/52). Градостроительным регламентом зоны ОЖ/01 (в которую попадает земельный участок по улице Советской, 11) не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в том числе их площадь.

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

Программы комплексного развития транспортной и социальной инфраструктуры города Новошахтинска Ростовской области:

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» Ростовской области на период до 2026 года» утверждена постановлением Администрации города от 16.11.2018 № 1140 «Об утверждении программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» Ростовской области на период до 2026 года»;

Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска утверждена решением Новошахтинской городской Думы от 04.12.2018 № 22 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска на период до 2030 года». Актуальная редакция Стратегии в решении Новошахтинской городской Думы от 04.12.2018 № 22 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска на период до 2030 года»;

Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска утверждена решением Новошахтинской городской Думы от 20.11.2012 № 381 «Об утверждении Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска на 2012-2020 годы». Актуальная редакция в решении Новошахтинской городской Думы от 08.08.2016 № 261 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от 20.11.2012 № 381 «Об утверждении Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска на 2012-2020 годы».

3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Для расчёта принята численность населения территории квартала – 151 чел.

№ п.п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потребность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	31	4,68 =>5	Размещаются на территории квартала в радиусе 140-630 м
2	Общеобразовательные школы	место	96	14,49 =>14	Размещаются на территории квартала в радиусе 700-800 м
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 < 1000 м
6	Аптеки	объект	1 на 20 тыс. чел		Размещаются на прилегающих территориях
7	Магазины продовольственных товаров	кв.м торг. площ.	70	10,57 =>11	Размещаются на территории квартала
8	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	30	4,53 =>4	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 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 прилегающих территориях

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

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

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться как на территории квартала (для жителей проектируемых жилых домов), так и на прилегающих к земельному участку территориях (использование автостоянок в ранее отведенных для этих целей местах).

В данном квартале имеются места для парковки автотранспортных средств.

3.4 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Советской, 11 не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей (за исключением выноса сети водоснабжения с территории планируемого земельного участка по улице Советской, 11, см. графическую часть).

На данной территории 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 на данной территории квартала состоит из наземных сетей газопровода среднего и низкого давления диаметрами 100-120 мм;

- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметрами 30,50,76, 100 и 150 мм, проложена вдоль улицы Отечественной, улицы Советской, улицы Ульянцева и переулку;

- система водоотведения в данном районе имеется и состоит из трубопроводов диаметром 100-2000 мм, проложена вдоль улицы Отечественной, улицы Советской и улицы Ульянцева;

- система связи состоит из подземных и наземных сетей связи;

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

4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

В зоне застройки территории жилыми домами местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

ВЫВОДЫ:

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ: в зоне многофункциональной застройки (ОЖ/01) и в зоне жилой застройки первого типа (Ж-1/52)), включающего земельный участок по улице Советской, 11 в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок ЗУ 1 для размещения объектов капитального строительства с основным видом разрешенного использования земельного участка: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» с кодом вида по классификатору (2.1.1), **площадью 5 892 кв. м.**