****

**ПРОЕКТ**

**Планировки и межевания территории,**

**входящей в состав муниципального образования**

**город Новотроицк и ограниченной с севера ул. Советской,**

**с востока земельным участком с кадастровым номером 56:42:0228002:16, с юга земельным участком с кадастровым номером 56:42:0228001:9, с запада дорогой местного значения для строительства торговых комплексов.**

**Общая пояснительная записка.**

**Стадия:** ПЗ

**Заказчик:** Е.Н. Агула

**Альбом 1.**

**ГИП Н.В. Чумичкин**

**Г. ОРСК 2017**

**Содержание**

1. Ведомость комплектов чертежей.
2. Основные исходные данные для проектирования.
3. Общая часть:

а) Анализ существующего использования территории;

- зонирование территории;

- показатели современного использования территории.

б) Климатические условия.

в) Основные направления градостроительного развития территории:

- красные линии;

г) Организация улично-дорожной сети и движения транспорта:

- благоустройство территории;

- схемы поперечного сечения.

д) схема вертикальной планировки территории

е) Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне.

4. Проектные предложения по межеванию территории.

5. Установленныепредельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительств

6. Приложения.

**Ведомость комплектов чертежей.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| 1-3883.ПЗ | Альбом I. Пояснительная записка |  |
| 1-3883.ПП | Альбом 2. Проект планировки территории. |  |

**Ведомость чертежей комплекта 1-3883.ПП (Альбом 2)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Лист | Наименование | Примечание |
|  | Проект планировки |  |
| 1 | Общие данные. Схема расположения участка в планировочной структуре города. Основные технико-экономические показатели. |  |
| 2 | Чертеж планировки территории. Основной чертеж. М 1:1000 |  |
| 3 | План в системе города. |  |
| 4 | Схема современного использования территории.  (Опорный план. М 1:1000) |  |
| 5 | Схема градостроительного зонирования |  |
| 6 | Схема движения транспорта и организации улично-дорожной сети. |  |
| 7 | Схема вертикальной планировки |  |
| 8 | План красных линий М 1: 1000 |  |
| 9 | Проект межевания территории М 1:1000 |  |
| 10 | Схема действия ограничений (обременений) проектируемой территории М 1:1000 |  |

* **Основные исходные данные для проектирования**

Основанием для проектирования является постановление администрации муниципального образования города Новотроицка № 1240-п от 31.07.2017 г. «О подготовке проекта планировки территории, входящей в состав муниципального образования город Новотроицк для строительства торговых комплексов», технические задания на разработку документации по планировки территории.

Проект планировки территории и проект межевания (в его составе) разработан для частично застроенной территории ограниченной с севера ул. Советской, с востока земельным участком с кадастровым номером 56:42:0228002:16, с юга земельным участком с кадастровым номером 56:42:0228001:9, с запада дорогой местного значения.

Корректировка топографической съемки выполнена в июне 2017 года.

Данная разработка выполнена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, строительными нормами и правилами и другими действующими нормативными актами Российской Федерации, в соответствии с утвержденным Генеральным планом муниципального образования город Новотроицк от 25.02.2010 № 3 и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Новотроицк», утвержденных решением городского Совета депутатов муниципального образования город Новотроицк Оренбургской области третьего созыва от 30.03.2010 № 28. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью установления «красных линий» обеспечивающих возможность строительства капитальных объектов по продаже товаров и автозаправочной станции.

* **Анализ существующего использования территории.**

Рассматриваемая территория расположена в западном планировочном районе города Новотроицка. Площадь рассматриваемой территории составляет 6,0 га.

Проектируемая территория находится в зоне П1. (коммунально-складская зона)

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения специализированных складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения с учетом ограничений установленных в санитарно-защитной зоне предприятия.

***Основные технико-экономические показатели.***

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Кол-во |
| Территория в границах проектирования | 6,0 га |
| Площадь участка под строительство торговых комплексов | 10750,0 кв.м |
| Площадь участка под размещение объектов для обслуживания автотранспорта | 12459,0кв. м |
| Площадь участка под размещение объектов благоустройства | 8940,0 кв.м |

Рассматриваемая территория имеет сложившиеся границы и сложившуюся застройку.

Проектируемая территория ограничена:

* + с севера ул. Советская
  + с востока – земельный участок с кадастровым номером 56:42:0228002:16,
  + с юга – земельный участок с кадастровым номером 56:42:0228001:9
  + с запада – дорога местного значения.

Рассматриваемая территория расположена в западной части города, обеспечена транспортными и пешеходными связями. Внешние связи рассматриваемой территории осуществляются по дорогам общегородского, районного и местного значения.

Рельеф участка равнинный. Высота абсолютных отметок составляет около 209,00м. Уклоном рассматриваемой площадки в восточном направлении с перепадами абсолютных отметок от 191,0 до 197,0м.

В настоящее время на проектируемой территории находятся временные павильоны по продаже товаров

**Климат.**

По климатическому районированию территория города Новотроицка относится к району с резко-континентальным климатом, что определяется расположением территории в глубине материка. Основными особенностями климата является холодная и продолжительная зима, теплое лето с частыми грозами и дождями, в отдельные годы – жаркое и засушливое.

По строительной климатологии – к климатическому подрайону III А.

Климатические характеристики:

- зона влажности – сухая;

- расчетная температура наружного воздуха зимы – 31`С;

- нормативная глубина промерзания – 1,67 м;

- нормативная ветровая нагрузка – 1,0 КПА.

Самым холодным месяцем является январь. Продолжительность зимы около 5 месяцев. Снеговой покров достигает 45 см, в среднем на открытом участке 31см.

В среднем за год выпадает 393 мм осадков, из них в теплый период года 250 мм, а холодные 143 мм.

Среднегодовая относительная влажность воздуха составляет 60%.

Сведения о наблюдаемых в районе строительства опасных природных процессах:

- грозы;

- сильные морозы;

- снегопады, превышающие 30 мм за 24 часа;

- град с диаметром частиц более 20 мм;

- гололед с диаметром отложений более 200 мм;

- сильные ветры со скоростью 9 м/с.

**Основные направления градостроительного развития территории. Красные линии.**

Проект планировки включает в себя основную часть, подлежащую утверждению, и материалы по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

- Чертеж планировки территории.

- красные линии (план и разбивочный чертеж красных линий);

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

- проектные предложения по урегулированию улично-дорожной сети.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

- схему расположения элемента планировочной структуры, которая включает в себя:

а) границы проектируемой территории;

- зоны различного функционального назначения согласно соответствующей документации территориального планирования;

- основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи;

- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории, которая включает в себя:

а) существующую застройку с характеристикой зданий и сооружений по назначению;

б) границы землевладений и землепользований;

в) улично-дорожную сеть;

г) границы отвода участков под все виды строительства;

д) действующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки;

- схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории, которые включают в себя:

а) классификацию дорог и улиц;

б) организацию движения транспорта;

- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, которая включает в себя:

а) вертикальную планировку территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны).

Красные линии устанавливаются с учетом проектируемых территорий и планируемой застройки и участков землепользования.

**Таблица координат красных линий.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | |
| 1 | 364120,28 | 3318253,88 |
| 2 | 364253,58 | 3318419,63 |
| 3 | 364139,13 | 3318516,25 |
| 4 | 364003,10 | 3318347,01 |

Основным является:

1. Магистральная улица Советская общегородского значения - располагается на направлениях основных пассажиропотоков; решает задачи сообщения пассажирского, легкового и частично грузового автомобильного транспорта между жилыми, промышленными районами и общественными центрами, а также с другими магистральными улицами, городскими и внешними автомобильными дорогами. (см. поперечный профиль 1-1)

2. улицы и дороги местного значения, ширина которых определяется в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и другое) с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны и имеют ширину в красных линиях – 12,5м, (с. поперечный профиль 2-2), 29,0м, (с. поперечный профиль 3-3), 13,0м, (с. поперечный профиль 4-4), что соответствует пункту 11.5 (Расчетные параметры улиц и дорог городов табл.8) СП, СНиП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Расчетная скорость движения – 60 км/час, ширина полосы движения – от 3.0 до 3,5 м. Магистральные улицы регулируемого движения включают транспортно-пешеходные, которые позволяют осуществлять связи в пределах планировочного района.

* **Организация улично-дорожной сети и движения транспорта**

Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.

При проектировании магистральной дороги, в особенности с интенсивным движением, предусматриваются мероприятия, обеспечивающие преимущественно безостановочное движение транспорта, предельно ограничиваются количество и протяженность участков с наибольшими продольными уклонами и кривыми малых радиусов. Необходимо проводить мероприятия, исключающие скапливание выхлопных газов автомобилей и обеспечивать их естественное проветривание.

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий "транспорт- транспорт" при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее, м: 25 и 40. Для условий "пешеход-транспорт" размеры прямоугольного треугольника видимости должны быть при скорости движения транспорта 25 и 40 км/ч соответственно 8 х 40 и 10 х 50 м.

В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и др.), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

При проектировании на данной территории проездов и пешеходных путей обеспечивается возможность проезда пожарных машин.

* **Благоустройство территории.**

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Озеленение требует небольшой реконструкции в увязке с его функциональным использованием.

Предусмотрены удобные подъезды к зданиям со стороны ул. Советской. Там же, (вдоль ул. Советской), располагаются временные парковки для транспорта посетителей торговых павильонов.

Вдоль южной границы проектируемых участков спроектирован сквозной проезд, для обеспечения дополнительными транспортными связями.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Схему вертикальной планировки необходимо выполнить при рабочем проектировании территорий под каждое здание непосредственно, для обеспечения условия отвода поверхностных вод от зданий.

**Поперечные профили дорог**









* **Вертикальная планировка территории и инженерная подготовка.**

Существующий рельеф территории в границах проектирования сложившийся, обеспечивающий сток поверхностных и талых вод от существующих объектов открытым способом в кюветы и канавы и по лоткам проездов существующих дорог, с общим уклоном в юго-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 191,0 м до 197,0м.

Продольные уклоны проезжих частей дорог и проездов принимаются в пределах от 6,3 % до 28,8 %, поперечные профили выпуклые, двухскатные с уклоном 1,5-2 % в сторону газонов, тротуаров.

**Инженерные сети**

На проектируемой территории планируется строительство торговых павильонов, торговой площадью до 5000м2

В границах проектируемой территории проходят подземные инженерные коммуникации: канализации. водоснабжения, электрический кабель и воздушная линия электропередач.

По проектируемой территории проходят инженерные сети - канализация. При строительстве магазина необходимо соблюдать охранные хоны канализации, водопровода и высоковольтной линии электропередач

В пределах охранных зон инженерных сетей, без письменного согласия владельцев сетей запрещается: осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы, производить посадку деревьев, складировать материалы, жечь костры.

Возможность подключения проектируемых объектов торговли подтверждена владельцами сетей.

* **Противопожарные мероприятия**

Существующие и проектируемые здания на рассматриваемой территории размещены с учетом соблюдения противопожарных разрывов и проездов, рекомендованных СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство», СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» и с Федеральным законом РФ № 123-ФЗ от 22.07.08г.

Проектом плана дорожных покрытий предусмотрены проезды, обеспечивающие возможность подъезда пожарных машин к любому зданию.

Степень огнестойкости всех зданий должна соответствовать пожарной безопасности.

При выполнении проектов зданий необходимо предусмотреть требования по своевременной и беспрепятственной эвакуации людей при пожаре:

- мероприятия по противодымной защите;

- системы оповещения о пожаре;

-обеспечение пожарной опасности строительных конструкций и отделочных материалов на путях эвакуации, согласно требованиям СНиП.

Наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов на наружной водопроводной сети.

На стадии рабочего проектирования для целей пожаротушения предусмотреть дополнительный источники воды (согласно технических условий).

Пожарное депо находится в зоне обслуживания, на нормативном расстоянии.

* **Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне.**

Проектируемый участок строительства объекта располагается на неподрабатываемой территории вне зоны возможных землетрясений, карстовых образований и горных выработок.

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и технологического характера должны осуществляться по утвержденному плану штаба ГО и ЧС Оренбургской области.

**4. Проектные предложения по межеванию территории**

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы зон действия публичных сервитутов.

По проекту межевания на проектируемой территории выделен участок:

**Координаты земельных участков**

|  |  |
| --- | --- |
| Участок № 1 S = 2237,0м2  Для строительства торгового комплекса  № X Y  1 364120,28 3318253,88  2 364133,06 3318243,76  3 364160,53 3318278,16  4 364147,98 3318288,32  5 364121,11 3318309,87  6 364093,40 3318275,19  1 364120,28 3318253,88  Координаты публичного сервитута  Площадь – 724кв.м  № X Y  1 364120,28 3318253,88  2 364133,06 3318243,76  3 364160,53 3318278,16  4 364147,63 3318288,53  1 364120,28 3318253,88 | Участок № 2 S = 3244,0м2  Для строительства торгового комплекса  № X Y  1 364121,11 3318309,87  2 364133,02 3318324,99  3 364115,32 3318339,11  4 364143,24 3318374,88  5 364187,75 3318337,77  6 364147,98 3318288,32  1 364121,11 3318309,87 |
| Участок № 3 S = 2121,0м2  Для строительства торгового комплекса  № X Y  1 364148,74 3318370,25  2 364175,02 3318402,30  3 364214,37 3318370,88  4 364187,75 3318337,77  1 364148,74 3318370,25 | Участок № 4 S = 1065,0м2  Для строительства торгового комплекса  № X Y  1 364214,37 3318370,88  2 364227,75 3318387,52  3 364188,38 3318418,56  4 364175,02 3318402,30  1 364214,37 3318370,88 |
| Участок № 5 S = 1059,0м2  Для строительства торгового комплекса  № X Y  1 364227,75 3318387,52  2 364240,88 3318403,84  3 364201,76 3318435,14  4 364188,38 3318418,56  1 364227,75 3318387,52 | Участок № 6 S = 1024,0м2  Для строительства торгового комплекса  № X Y  1 364253,58 3318419,63  2 364240,88 3318403,84  3 364201,76 3318435,14  4 364214,76 3318451,20  1 364253,58 3318419,63 |
| Участок № 7 S = 4784,0м2  Для размещения и эксплуатации автостоянки  № X Y  1 364093,30 3318275,29  2 364133,02 3318324,99  3 364074,18 3318371,91  4 364034,56 3318322,11  1 364093,30 3318275,29 | Участок № 8 S = 786,0м2  Для эксплуатации автозаправочной станции  № X Y  1 364035,14 3318324,33  2 364050,39 3318343,89  3 364035,09 3318356,21  4 364039,78 3318361,62  5 364032,27 3318367,56  6 364012,61 3318342,77  1 364035,14 3318324,33 |
| Участок № 9 S = 4175,0м2  Для строительства многотопливной автозаправочной станции  № X Y  1 364059,14 3318415,93  2 364086,25 3318392,18  3 364109,06 3318391,10  4 364144,40 3318431,62  5 364140,06 3318454,12  6 364112,95 3318477,77  1 364059,14 3318415,93 | Участок № 10 S = 3928,0м2  Для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры  № X Y  1 364115,27 3318338,15  2 364143,24 3318374,88  3 364148,74 3318370,25  4 364175,02 3318402,30  5 364188,38 3318418,56  6 364201,76 3318435,14  7 364215,45 3318451,82  8 364198,88 3318465,81  9 364113,53 3318358,05  10 364052,08 3318407,95  11 364043,63 3318396,86  12 364074,18 3318371,91  1 364115,27 3318338,15 |
| Участок № 11 S = 8454,0м2  Для размещения объектов благоустройства  № X Y  1 364003,10 3318347,01  2 364043,63 3318396,86  3 364074,18 3318371,91  4 364034,56 3318322,11  5 364033,83 3318322,59  6 364050,39 3318343,89  7 364035,09 3318356,21  8 364039,78 3318361,62  9 364032,27 3318367,56  10 364012,61 3318342,77  11 364035,14 3318324,33  12 364033,83 3318322,59  1 364003,10 3318347,01  13 364052,43 3318407,67  14 364059,14 3318415,93  15 364086,25 3318392,18  16 364109,06 3318391,10  17 364144,40 3318431,62  18 364140,06 3318454,12  19 364112,95 3318477,77  20 364059,14 3318415,93  21 364058,61 3318416,07  22 364139,13 3318516,25  23 364198,88 3318465,81  24 364113,53 3318358,05  13 364052,43 3318407,67  25 364115,32 3318339,11  26 364115,73 3318338,16 |  |
|  |  |

Согласно 123-ФЗ от 22 июля 2008 года, (таблица 5), расстояние от существующих АЗС до зданий и сооружений классов функциональной пожарной опасности Ф1-Ф4 определяется от 35м до 60м (в зависимости формы и количества хранения топлива согласно таблицы 5 СП 156.13130.2014). В проекте планировки на листе 2 указана максимально возможная санитарная зона в 60м от границы многотопливной АЗС в радиус которой не попадают общественные здания (Ф1-Ф4)

***В результате чего можно сделать следующий вывод, что проектируемые объекты (торговые комплексы) не попадают под влияние вредного воздействия многотопливной автозаправочной станции***

После утверждения данного проекта главой города Новотроицк границы и местоположение земельных участков с кадастровыми номерами 56:42:0228001:17, 56:42:0228001:18, 56:42:0228001:19, 56:42:0228001:27, 56:42:0228001:28. 56:42:0228001:29 и 56:42:0228001:16 необходимо уточнить.

На земельном участке с кадастровым номером 56:42:0228001:27 (условный номер № 1 согласно проекта межевания) установлен публичный сервитут площадью 724кв.м для организации прохода и проезда

**Все кадастровые работы, связанные с уточнением границ земельных участков должны быть выполнены за счет средств заказчика проектных работ**

1. **Установленные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**П.1. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА**

1. Коэффициент застройки территории - не более 90% от площади участка.

2. Высота зданий: для основных строений количество наземных этажей – до 5; высота от уровня земли до верха кровли – не более 16 м.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков не менее 3м.

4. Минимальный размер земельного участка и (или) максимальный размер земельного участка определяется по заданию на проектирование в соответствии с СП 42.13331.2011 и учетном санитарных норм и правил.

**Приложения**

**Исходная документация:**

- Постановление администрации муниципального образования город Новотроицк № 1240 -п от 31.07.2017 «О подготовке проекта планировки территории»;

- Техническое задание на разработку проекта планировки территории, входящей в состав муниципального образования город Новотроицк и ограниченной с севера ул. Советской, с востока земельным участком с кадастровым номером 56:42:0228002:16, с юга земельным участком с кадастровым номером 56:42:0228001:9, с запада дорогой местного значения.