**Проект планировки территории, входящей в состав территории**

**МО г.Новотроицк, и ограниченной с севера ул.Советской, с**

**юга землями сельскохозяйственного назначения, с востока территорией Новотроицкого политехнического колледжа, с запада территорией спорт. комплекса АО "Уральская сталь", для строительства объекта капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.**

**Общая пояснительная записка.**

**Стадия:** П

**Заказчик:** Коряк С.А.

**Альбом 1.**

**ГИП Н.В. Чумичкин**

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

4. Проектные предложения по территории.

5. 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 | Схема размещения проектируемой территории в структуре г.Новотроицка |  |
| 2 | План современного использования территории. |  |
| 3 | План красных линий и эскиз застройки. |  |
| 4 | Схема вертикальной планировки территории |  |
| 5 | Схема организации движения транспорта |  |
| 6 | Схема межевания территории |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

* **Основные исходные данные для проектирования**

Основанием для проектирования является постановление администрации муниципального образования города Новотроицка № 154-п от 06.02.2017г. «О подготовке проекта планировки территории, входящей в состав территории МО г.Новотроицк, и ограниченной с севера ул.Советской, с юга землями сельскохозяйственного назначения, с востока территорией Новотроицкого политехнического колледжа, с запада территорией спорт. комплекса АО "Уральская сталь", для строительства объекта капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.», техническое задание на разработку документации по планировки территории от от 06.02.2017г.

Проект планировки разрабатывается в целях обеспечения устойчивого развития территорий муниципального образования города Новотроицк в целях строительства объекта капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000м2. Обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, в целях размещения торгового павильона. Удовлетворение современных потребностей в развитии и совершенствовании социальной, информационной, инженерно-транспортной инфраструктур; соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых строительством. Создание условий для привлечения частных инвестиций в строительство.

Проект разработан в соответствии со статьями 41, 42, 43 «Градостроительного кодекса РФ»

Проект планировки выполнен на основании:

Генерального плана МО г. Новотроицк, утвержденного решением городского Совета депутатов МО г. Новотроицк третьего созыва от 25.02.2010г. № 3;

ПЗЗ МО г. Новотроицк, утвержденных решением городского Совета депутатов МО г. Новотроицк третьего созыва от 30.03.2010г. № 28:

Строительными нормами и правилами СНиП 11-04-2003:

СНиП 2.07.01-89\* (01),

СНиП 2.04.01-85\*

СНиП 2.04.08-87\*

Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «город Новотроицк».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью установления «красных линий» обеспечивающих возможность строительства торгового павильона площадью до 5000м2 .

* **Анализ существующего использования территории.**

Рассматриваемая территория расположена в западном планировочном районе города Новотроицка. Площадь рассматриваемой территории составляет 4,1Га

Проектируемая территория находится в зоне **ОД.** (общественно- деловая зона).

Общественно-деловая зона города выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, офисных, коммерческих и иных учреждений.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Показатели | Кол-во |
| Территория в границах проектирования | 21,2 Га |
| Территория квартала в границах красных линий улиц | 4,1 Га |
| Площадь участка под торговый павильон | 98 м2 |

Рассматриваемая территория имеет сложившиеся границы и сложившуюся застройку.

Проектируемая территория ограничена:

* + с севера ул.Советской;
  + с востока территорией Новотроицкого политехнического колледжа;
  + с юга землями сельскохозяйственного назначения;
  + с запада территорией спорт. комплекса АО "Уральская сталь";

Рассматриваемая территория расположена в западной части города, обеспечена транспортными и пешеходными связями. Внешние связи рассматриваемой территории осуществляются по дорогам общегородского, районного и местного значения (ул.Советская, пр-т Комсомольский).

Поперечный уклон проезжей части улиц – 2 ‰.

Все проезды имеют асфальтовое покрытие.

Рельеф участка равнинный. Высота абсолютных отметок составляет около 209,00м. Уклоном рассматриваемой площадки в северо-западном направлении с перепадами абсолютных отметок от 196,70 до 196,25м.

В настоящее время на проектируемой территории находятся временные торговые павильоны.

**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:

- 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.

Ширина проезда в пределах красных линий принята:

- по проезду 1 (ул. Советская) - 25,0м,

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

Основным является проезд - ул. Советская, она является магистральной улицей городского значения с двумя полосами движения в каждую сторону и трамвайными путями. Магистральная улица 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.

Магистральные улицы регулируемого движения районного значения обеспечивают связь между жилыми и промышленными районами, имеет ширину в красных линиях - 29м, 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 – 3,5 м. Магистральные улицы регулируемого движения включают транспортно-пешеходные, которые позволяют осуществлять связи в пределах планировочного района.

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.

Предусмотрены удобные подъезды к зданиям с ул. Советской и пр.Комсомольский, временные парковки для транспорта.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования, освещение территории.

Схема вертикальной планировки выполнена методом проектных горизонталей с соблюдением требований максимальных уклонов и в соответствии со сложившимся рельефом.

* **Инженерные сети**

На проектируемой территории планируется строительство торговых павильонов площадью до 5000м2.

Обеспечение сетями энергоснабжения предусматривается от существующих сетей согласно полученных технических условий от владельцев 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.

* **Проектные предложения по межеванию территории**

По проекту межевания на проектируемой территории выделен участок:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Название** | **Площадь отведенная кв.м** | **Площадь проектная** | Примечание |
| 1 | Участок для строительства торгового павильона | **-** | **980 м2** |  |
|  | Общая площадь квартала в границах красных линий | **-** | **4,1 Га** |  |

В результате расчетов и анализа выделен земельный участок площадью 98м2 , под размещение торгового павильона, и предлагаемыми координатами границ земельного участка:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | координаты | |
| Х | У |
| 1 | 3318160,77 | 364109,60 |
| 2 | 3318165,37 | 364102,91 |
| 3 | 3318155,41 | 364096,20 |
| 4 | 3318150,77 | 364102,83 |
|  |  |  |

* **Установление красных линий**

Проект красных линий разработан на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации и «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98 от 01.07.1998г.

План красных линий выполнен в масштабе 1:1000 генерального плана поселения, в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки – строительство объекта капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Основной задачей проекта установления красных линий является:

- установить красные линий вдоль улицы Советская, шириной – 29м, от точки Н5 до точки Н1, в увязке с существующей осью дороги.

- в районе пересечения улицы Советская и проспект Комсомольский, от точки Н4 до точки Н5, установить красную линию в увязке с существующей осью дороги.

- в районе внутриквартального проезда и пересечения с проспектом Комсомольским, от точки Н3 до точки Н4.

- в районе внутриквартального проезда и пересечения с проспектом улицей Советской, от точки Н1 до точки Н2.

Координаты поворотных точек границ красных линий приведены в таблице.

Координаты поворотных точек вновь устанавливаемых

границ красных линий.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| точка | Х | У |
| Н1 | 364125,41 | 3318229,23 |
| Н2 | 363980,92 | 3318347,26 |
| Н3 | 363871,90 | 3318199,62 |
| Н4 | 363946,57 | 3318065,14 |
| Н5 | 364113,63 | 3318151,75 |
| Н6 | 364121,48 | 3318248,88 |
| Н7 | 364251,89 | 3318412,52 |
| Н8 | 364214,94 | 3318446,90 |
| Н9 | 364082,31 | 3318280,46 |

Так как данным проектом предусмотрен перенос красных линий, то в зону застройки попадает земельный участок с кадастровым номером: 56:42:0231004:10, которому, возможно изменение разрешенного использования для строительства объекта капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

**Приложения**

**Исходная документация:**

- Постановление администрации муниципального образования город Новотроицк №154-п от 06.02.2017г. «О подготовке проекта планировки территории»;

- Техническое задание от 06.02.2017г. на разработку Проект планировки территории, входящей в состав территории МО г.Новотроицк, и ограниченной с севера ул.Советской, с юга землями сельскохозяйственного назначения, с востока территорией Новотроицкого политехнического колледжа, с запада территорией спорт. комплекса АО "Уральская сталь", для строительства объекта капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.