****

**ПРОЕКТ**

**Планировки территории,**

**входящей в состав муниципального образования**

**город Новотроицк**

**и ограниченной с севера ул. Железнодорожной, с юга**

**ул. Пушкина, с востока внутриквартальным проездом вдоль домов ул. Железнодорожной, 81, ул. Пушкина, 62а, 62, с запада внутриквартальным проездом вдоль домов ул. Комарова, 7,9 для строительства объектов капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь**

**которых составляет до 5000кв.м и автозаправочной станции.**

**Общая пояснительная записка.**

**Стадия:** ПЗ

**Заказчик:** С.А. Коряк, Рогов Д.Л.

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

4. Проектные предложения по 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 | План в системе города. |  |
| 3 | Схема современного использования территории.  (Опорный план. М 1:500) |  |
| 4 | План красных линий М 1: 1000 |  |
| 5 | Схема градостроительного зонирования |  |
| 6 | Схема организации улично-дорожной сети. |  |
| 7 | Схема планировки территории. Основной чертеж. |  |
|  |  |  |

* **Основные исходные данные для проектирования**

Основанием для проектирования является постановление администрации муниципального образования города Новотроицка № 616-п от 18.04.2017 г. «О подготовке проекта планировки территории, входящей в состав муниципального образования город Новотроицк для строительства капитального объекта предназначенного для продажи товаров», постановление администрации муниципального образования города Новотроицка № 90-п от 25.01.2017 г. «О подготовке проекта планировки территории, входящей в состав муниципального образования город Новотроицк для строительства автозаправочной станции» технические задания на разработку документации по планировки территории.

Проект планировки территории и проект межевания (в его составе) разработан для застроенной территории ограниченной с севера ул. Железнодорожной, с юга ул. Пушкина, с востока внутриквартальным проездом вдоль домов ул.Железнодорожной, 81, ул. Пушкина, 62а, 62, с запада внутриквартальным проездом вдоль домов ул.Комарова, 7,9

Корректировка топографической съемки выполнена в апреле 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 10,0 га.

Проектируемая территория находится в зонах **Ж.3.** (зона многоэтажной жилой застройки) и П1.СЗЗ (коммунально-складская зона в сфере действия ограничений

санитарно-защитной зоны предприятия)

**Ж.3-3** ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов высокой плотности застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения.

П1.СЗЗ (коммунально-складская зона в сфере действия ограничений санитарно-защитной зоны предприятия)

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 Га |
| Территория в границах проектирования | 10,0 га |
| Площадь участка под торговый павильон «Евросеть» | 80,0 кв. м |
| Площадь участка под строительство автозаправочной станции | 3039,0кв. м |

Рассматриваемая территория имеет сложившиеся границы и сложившуюся застройку.

Проектируемая территория ограничена:

* + с севера ул. Железнодорожная
  + с востока – внутриквартальный проезд,
  + с юга – ул. Пушкина
  + с запада – ул. Комарова

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 199,0 до 202,0м.

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:

- 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 улицы в пределах красных линий принята:

- ул. Советская - 33,0м,

**Таблица координат красных линий.**

Квартал 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | |
| 1 | 365341,46 | 3318672,70 |
| 2 | 365191,46 | 3318665,74 |
| 3 | 365170,74 | 3319078,72 |

Квартал 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | |
| 1 | 365140,77 | 3318656,41 |
| 2 | 365139,60 | 3318673,75 |
| 3 | 365134,30 | 3318688,58 |
| 4 | 365122,65 | 3318703,36 |
| 5 | 365114,80 | 3318711,10 |
| 6 | 365107,47 | 3318715,27 |
| 7 | 365098,91 | 3318714,48 |
| 8 | 365091,06 | 3318709,98 |
| 9 | 365084,62 | 3318702,16 |
| 10 | 365080,25 | 3318692,51 |
| 11 | 365079,30 | 3318690,30 |
| 12 | 365076,94 | 3318681,12 |
| 13 | 365077,56 | 3318670,97 |
| 14 | 365081,80 | 3318662,63 |
| 15 | 365089,78 | 3318656,75 |
| 16 | 365099,27 | 3318653,41 |
| 17 | 365111,10 | 3318651,91 |
| 18 | 365123,72 | 3318651,38 |
| 19 | 365130,86 | 3318653,09 |

Квартал 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | |
| 1 | 364813,93 | 3318749,90 |
| 2 | 364994,26 | 3318661,59 |
| 3 | 365057,03 | 3318535,10 |
| 4 | 364968,04 | 3318329,44 |

Квартал 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | X | |
| 1 | 365048,92 | 3319069,76 |
| 2 | 365062,91 | 3318714,57 |
| 3 | 364974,41 | 3318712,30 |
| 4 | 364846,46 | 3318771,08 |
| 5 | 364838,39 | 3319014,96 |

Основным является проезд 1 (ул.Комарова), он является магистральной улицей городского значения с многополосным движением 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 – 35,0м, 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.

* **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 с ул. Комарова и ул. железнодорожной, временные парковки для транспорта.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Схема вертикальной планировки не требуется, так как территория застроена и благоустроена с учетом существующей обстановки.

* **Инженерные сети**

На проектируемой территории планируется строительство автозаправочной станции и размещение торгового павильона «Евросеть»

Проектируемая территория свободная от инженерных коммуникаций

* **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**

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:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Название** | **Площадь отведенная кв.м** | **Площадь проектная** | Примечание |
| **1** | Участок для строительства автозаправочной станции |  | **3039,0 кв.м** |  |
| 2 | Участок для объекта по продаже товаров | **-** | **80,0 кв.м** |  |
|  | Общая площадь в границах красных линий | **-** | **10,0 га** |  |

**Координаты земельных участков**

Участок № 1

№ X Y

1 365076,94 3318681,12

2 365079,33 3318690,43

3 365084,62 3318702,16

4 365091,06 3318709,98

5 365098,91 3318714,48

6 365107,47 3318715,27

7 365114,50 3318711,40

8 365122,65 3318703,36

9 365134,30 3318688,58

10 365139,60 3318673,75

11 365140,77 3318656,41

12 365130,86 3318653,09

13 365123,72 3318651,38

14 365111,10 3318651,91

15 365099,27 3318653,41

16 365089,78 3318656,75

17 365081,80 3318662,59

18 365077,56 3318670,97

1 365076,94 3318681,12

Участок № 2

№ X Y

1 364932,87 3318731,45

2 364936,21 3318737,90

3 364926,18 3318742,43

4 364922,84 3318735,97

1 364932,87 3318731,45

Согласно СП 156.13130.2014, таблица 1, п.3, расстояние от АЗС до зданий и сооружений классов функциональной пожарной опасности Ф1-Ф4 определяется от 25м до 50м (в зависимости формы и количества хранения топлива). В проекте планировки на листе 7 указана максимально возможная санитарная зона в 50м от границы АЗС, в радиус которой не попадают жилые и общественные здания (Ф1-Ф4)

В результате чего можно сделать следующий вывод, что проектируемый объект не окажет вредного воздействия на рядом стоящие жилые дома ине нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц. Проектом предусмотрены все необходимые мероприятия по обеспечению экологической безопасности.

Проектом планировки территории, ходящей в состав муниципального образования

город Новотроицк и ограниченной с севера ул. Железнодорожной, с юга ул. Пушкина, с востока внутриквартальным проездом вдоль домов ул. Железнодорожной, 81, ул. Пушкина, 62а, 62, с запада внутриквартальным проездом вдоль домов ул. Комарова, 7,9 для строительства объектов капитального строительства, рассматривалось возможное строительство объекта капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м, но учитывая проведение мероприятий по переносу красной линии по ул. Комарова (четная сторона), подтвержденное представленной документацией, требования по определению видов разрешенного использования земельных участков, согласно классификатора, утвержденного приказом Минэкономразвития России 30 сентября 2015г. № 709, рекомендуем изменить вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 56:42:0230004:165 на размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м

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

**Ж.3. ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков** –

1. Многоквартирные жилые дома 5-12 этажей - от 0,08га;
2. Детские дошкольные учреждения общего типа и специализированные – от 0,4га;
3. Общеобразовательные и специализированные школы – от 0,5га;
4. Внешкольные учреждения – от 0,8га;
5. Профессионально-технические, средне специальные и высшие учебные заведения – от 2га;
6. Продовольственные и непродовольственные магазины – от 0,08га.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**1.** Этажность зданий, строений, сооружений – от 5-и до 12-и этажей;

**2.** Предельная высота зданий – 50м (расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения);

**3.** Максимальный процент застройки для многоквартирных жилых домов – 20%

Максимальный процент застройки объекты капитального строительства для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м. – 100%

**4.** Максимальная площадь встроенного или встроено-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 40% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования;

**5.** Объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть не более 50см до наиболее высокой части ограждения;

**6.** Обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам на расстояние от 5м до 8м;

**7.** Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства должно быть не менее 1м;

**8.** Вусловиях выборочного строительства в существующей застройке необходимо соблюдение существующей линии регулирования застройки;

**9.** Вусловиях выборочного строительства в существующей застройке возможно размещение объектов капитального строительства в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающим противопожарные разрывы;

**10.** Площадь озеленения по отношению к площади земельного участка должна составлять не менее 25%;

**11.** Минимальная высота гаражных комплексов должна быть не менее двух этажей.

**П.1.СЗЗ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА В СФЕРЕ ДЕЙСТВИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЯ**

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 60% от площади участка.

2. Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.

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

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

5. 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 № 616-п от 18.04.2017 «О подготовке проекта планировки территории»;

- Постановление администрации муниципального образования город Новотроицк № 90-п от 25.01.2017 г. «О подготовке проекта планировки территории»;

- Техническое задание на разработку проекта планировки территории, входящей в состав муниципального образования город Новотроицк и ограниченной с севера ул. Железнодорожной, с юга ул. Пушкина, с востока внутриквартальным проездом вдоль домов ул. Железнодорожной, 81, ул. Пушкина, 62а, 62, с запада внутриквартальным проездом вдоль домов ул. Комарова, 7,9 для строительства объекта капитального строительства, предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м.;

- Техническое задание на разработку проекта планировки территории, входящей в состав муниципального образования город Новотроицк и ограниченной с севера земельными участками с кадастровым номерами 56:42:0218009:31, 56:42:0218009:30

56:42:0218009:28, 56:42:0218005:21, с востока и запада землями Муниципального образования город Новотроицк, с юга земельными участками с кадастровыми номерами 56:42:0226001:27, 56:42:0225005:42, 56:42:0225005:39, для строительства автозаправочной станции