

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

**Договор: № 684/16 от 17 ноября 2016г.**

**Арх. №: 339/1- 16-ПП- ПЗ-1**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

**ТЕРРИТОРИИ СИНЯВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**61:26: 0600017:923, 61:26:0600017:807**

**Пояснительная записка**

**Том 1**

**Положения о характеристиках**

**планируемого развития территории**

****

Ростов-на-Дону

2017 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

**Договор: № 684/16 от 17 ноября 2016г.**

**Арх. №: 339/1- 16-ПП- ПЗ-1**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

**ТЕРРИТОРИИ СИНЯВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**61:26: 0600017:923, 61:26:0600017:807**

**Пояснительная записка**

**Том 1**

**Положения о характеристиках**

**планируемого развития территории**

**Директор института\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Т.Г. Морозова**

**Главный архитектор проекта**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Е.Н. Безуглова**

Ростов-на-Дону

2017 г.

**АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

|  |
| --- |
| **Архитектурно – планировочные разделы проекта:** |
| Главный архитектор проекта |  | Е.Н. Безуглова |
| Ведущий архитектор |  | Н.Ю. Писаренко |
| Архитектор |  | П.Ю. Крюкова |
| Главный специалист по геодезии |  | Н.К. Мотыльская |
| **Инженерная инфраструктура:** |
| Начальник отдела транспортной и инженерной инфраструктуры |  | Н.Б. Смирнов |
| ГИП по разделу проекта"Инженерная инфраструктура" |  | И.А. Кондаков |
| Инженер |  | Ю.А. Серба |
| **Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории:** |
| Руководитель группы по разделу проекта "Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории" |  | Н.Ю. Зинченко |
| **Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и****техногенного характера. Мероприятия по гражданской обороне и****обеспечению пожарной безопасности** |
| Главный архитектор проекта |  | Е.Н. Безуглова |

**СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначениедокумента | Наименованиедокумента | Видвыдачизаказчику |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** |
| **Утверждаемая часть проекта планировки** |
| 339/1-16-ПП-ПЗ-1 | Пояснительная записка Том 1 "Положения о характеристиках планируемого развития территории" | Сшив 13 листовФайл Word на CD-диске |
| 339/1-16-ПП -1 | Чертеж планировки территории. М1:5000 | чертежФайл jpgна CD-диске |
| 339/1-16-ПП -2 | План красных линий (геодезпроект) М1:5000 | чертежФайл jpgна CD-диске |
| **Материалы по обоснованию проекта планировки** |
| 339/1-16-ПП -ПЗ-2 | Пояснительная записка Том 2 "Материалы по обоснованию проекта планировки" | Сшив 54 листаФайл Word на CD-диске |
| 339/1-16-ПП -3 | Ситуационный план. М. 1:10000 | чертежФайл jpgна CD-диске  |
| 339/1-16-ПП -4 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема границ зон с особыми условиями использования. М. 1:5000 | чертежФайл jpgна CD-диске |
| 339/1-16-ПП -5 | Схема генерального плана (проектные предложения) М. 1:5000 | чертежФайл jpgна CD-диске |
| 339/1-16-ПП -6 | Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М. 1:5000 | чертежФайл jpgна CD-диске |
| 339/1-16-ПП 7 | Схема инженерной инфраструктурыМ. 1:5000 | чертежФайл jpgна CD-диске |
| 339/1-16-ПП -8 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территорииМ. 1:5000 | чертежФайл jpgна CD-диске |

СОДЕРЖАНИЕ

| №№разделов | Наименование разделов пояснительной записки | Стр. |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Общие положения | 6 |
| 2 | Характеристика планируемого развития территории | 7 |
| 3 | Характеристика планируемого развития жилой застройки | 9 |
| 4 | Характеристика планируемого развития социальной инфраструктуры | 9 |
| 5 | Характеристика планируемого развития транспортнойинфраструктуры | 10 |
| 6 | Мероприятия по развитию объектов инженерно-технической инфраструктуры | 11 |

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**"Проект планировки территории Синявского сельского поселения в границах земельных участков 61:26: 0600017:923, 61:26:0600017:807"** разработан в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством на основании:

1. Договора № 684/16 от 17 ноября 2016г. на разработку проекта планировки ;

2. Заявки на разработку проекта планировки (вход. № 573 от 15 ноября 2016г.);

3. Постановления Администрации Синявского сельского поселения № 95 от 14 ноября 2016г. "О разработке проекта планировки и межевания приоритетных территорий жилищного строительства муниципального образования "Синявское сельское поселения" Неклиновского района Ростовской области;

в соответствии с решениями "Проекта внесения изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, разработанными ГАУ РО "РНИиПИ градостроительства" по муниципальному контракту № 610/16 от 04 мая 2016г.

и требованиями

- Градостроительного кодекса РФ №109-ФЗ от 29.12.2004 г;

- Земельного кодекса РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 г.;

- Нормативами градостроительного проектирования Ростовской области от 25.12.2013 №1;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

и другими нормативными правовыми актами государственной власти и Ростовской области

- требованиями технических регламентов.

Проект разработан на топографической съемке масштаба 1:5000, выполненной ГАУ РО "РНИиПИ градостроительства" в 2016 году.

Система высот - Балтийская, система координат - МСК-61.

Технические решения, принятые в проекте планировки, соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

**2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Разработка настоящего проекта планировки осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения индивидуальной жилой застройки усадебного типа.

Предполагается, что территория проектирования (земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:923) будет осваиваться в три этапа.

1. На первом этапе на участке проектирования Заказчик планирует организацию работ по добыче нерудных строительных материалов открытым способом. На момент разработки данного проекта установлены предварительные границы горного отвода.

2. На втором этапе планируется проведение горнотехнической рекультивации территории и подготовка участка для строительства.

3. На третьем этапе на данной территории планируется строительство кварталов усадебной жилой застройки с объектами соцкультбыта

На чертеже 339/1-16-ПП -4 " Схема генерального плана (проектные предложения) представлены проектные предложения по организации проектируемой территории.

**Основные положения проекта планировки:**

1. Формирование рациональной функционально-планировочной структуры проектируемой территории, учитывающей планировочные особенности и характер прилегающей застройки. (чертеж " Схема генерального плана (проектные предложения)" (339/1-16-ПП -4).

Основу планировки будет составлять сеть улиц, увязанных с трассировкой основных улиц прилегающей застройки.

Жилую ткань проектируемой территории предполагается сформировать кварталами индивидуальной застройки усадебного типа.

В проекте планировочными средствами решается вопрос формирования благоприятной среды жизнедеятельности, организация и благоустройство общественных территорий, мест отдыха взрослых и детей, территорий для занятия спортом.

2. Определение зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В границах проекта планировки выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (чертеж 339/1-16-ПП -1 "Чертеж планировки территории ):

- зоны индивидуальной жилой застройки усадебного типа;

- зоны детских дошкольных и общеобразовательных учреждений;

- зоны объектов общественного использования многофункционального назначения;

- зоны улично-дорожной сети и инженерных коммуникаций;

а также

- территорий зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов);

- территории с особыми условиями использования (озеленение санитарно-защитных зон и территории объектов археологического наследия).

3. Определение потребности населения в учреждениях и предприятиях социально-гарантированного обслуживания: объектах здравоохранения, образования, культуры, спорта

4. Организация удобных транспортных и пешеходных связей территории проектирования с существующей застройкой с..Синявское.

5. Инженерное обеспечение проектируемой территории для создания комфортных условий проживания.

**Параметры проектного использования территории**

Таблица 1

| № п/п | **Наименование** **показателей** | Единица измере-ния | **Современное** **состояние** | **По проекту** **планировки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество | % | Количество | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **1** | **Территория** |
| **1.1** | **Площадь проектируемой территории,**в том числе: | га | 111,1000 | 100 | **111,1000** | 100 |
| 1.1.1 | **территории кварталов жилой застройки** | га | - | - | **61,22** | 55,1 |
| 1.1.2 | **территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания** | га | - | - | **3,20** | 2,9 |
| 1.1.3 | **территории зеленых** **насаждений общего** **пользования** | га | - | - | **0,76** | 0,7 |
| 1.1.4 | **территории улично-дорожной сети** (в красных линиях жилых улиц) | га | - | - | **18,68** | 16,8 |
| 1.1.5 | **территории с особыми** **условиями использования** | га | - | - | **27,07** | 24,4 |
| 1.1.6 | **Прочие территории** | га | - | - | **0,17** | 0,1 |

**3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ**

**ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Площадь территории проектирования составляет 111,10 га.

Жилая застройка представлена кварталами индивидуальной одноквартирной 1-3-этажной застройки усадебного типа с площадью придомовых земельных участков 1500 м2. Общее количество земельных участков для индивидуальной жилого строительства усадебного типа на территории проекта планировки ориентировочно составит 413 штук.

* **Характеристика жилой застройки**

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование зданий и сооружений | Этажность | Количество жилых домов (при среднем размерепридомового земельного участка 1500 м2) | Площадь жилого фонда, м2(при средней площади жилого дома 150 м2) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **1** | **Индивидуальные** **жилые дома** **усадебного типа**  | **1-3** | **413** | **61950,0** |

**4. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ**

**СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

В проекте, в соответствии с нормативными показателями, выполнен расчет потребности населения проектируемой территории в учреждениях и предприятиях социально-гарантированного обслуживания: объектах здравоохранения, образования, культуры, спорта.

Потребность расчетного населения проектируемой территории в объектах социальной инфраструктуры могут частично обеспечить существующие объекты с.Синявское, обладающие достаточной проектной вместимостью и расположенные в пределах нормативных радиусов обслуживания.

Дано предложение по размещению в центральной части территории проектирования детского сада- яслей на 75 мест, общеобразовательной школы на 275 учащихся, а также общественно-досугового центра.

**5. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ**

**ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Улично-дорожная сеть обеспечивает связь отдельных планировочных элементов проекта планировки с их центрами и между собой, проезды и подходы ко всем земельным участкам, зданиям, сооружениям, а также транспортные связи жилых кварталов проекта планировки со всеми территориями станицы.

В составе улично-дорожной сети проектируемой территории выделяются следующие категории улиц и дорог (чертеж 339/1-16-ПП-6 "Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта"):

- улица в жилой застройке основная;

- улица в жилой застройке второстепенная;

- поселковая дорога

Для движения пешеходов в поперечные профили улиц включены тротуары с шириной пешеходной части - 2,0м.

Для обслуживания территории с.Синявское в новых границах проектом дано предложение по увеличению длины маршрута пригородного автобуса "Ростов-на-Дону- с.Синявская".

Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

* Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **Наименование показателей** | Единица измерения | **Современное состояние** | **По проекту планировки** |
| количество | количество |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  | **Транспортная инфраструктура** |
| **1** | **Протяженность улично-дорожной сети, всего**В том числе: | км | - | **11,96** |
| 1.1 | Улица в жилой застройке основная | км | - | **2,24** |
| 1.2 | Улица в жилой застройке второстепенная | км | - | **8,10** |
| 1.3 | Поселковая дорога | км | - | **1,62** |
| **2** | **Участки автостоянок для времен-ного хранения легкового** **автотранспорта ( 30 м/мест)** (при размере парковочного места 2,5х 6,0м) | м2 | - | **450** |

**6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ОБЪЕКТОВ**

**ИНЖЕНЕРНО – ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Проектом планировки определены нагрузки систем инженерно-технического обеспечения проектируемой территории исходя из прогнозируемых показателей численности населения, площадей жилищного фонда и параметров общественных зданий.

Расчеты нагрузок всех видов инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к размещению на проектируемой территории выполнены по удельным и укрупненным показателям и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования при разработке проектной документации на строительство. Подключение к системам инженерно-технического обеспечения с.Синявское объектов, планируемых к размещению на проектируемой территории, следует выполнять в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

В составе проекта планировки определены предварительные решения по инженерно-техническому обеспечению объектов, планируемых к размещению на проектируемой территории. Решения подлежат корректировке на последующих стадиях разработки градостроительной и проектной документации на строительство, с учетом этапов освоения проектируемой территории и объектов, планируемых к размещению.

**Водопровод-хозяйственно-питьевой**

На проектируемой территории предлагается выполнить строительство централизованной системы хозяйственно-питьевого водоснабжения, которую предлагается подключить к магистральному водоводу сырой воды, проходящему за пределами с.Синявское с северной стороны. В соответствии с письмом ООО «Межмуниципальный Неклиновский водопровод», на проектируемой территории предлагается расположить площадку водопроводных сооружений в составе водопроводных очистных сооружений (ВОС) и водонапорной башни объемом бака 55,0 м3. В здании ВОС предлагается разместить напорные осветлительные фильтры и установки для приготовления гипохлорита натрия и коагулянта. Количество осветлительных фильтров предлагается определить на последующих стадиях проектирования. Сырая вода, пройдя очистку на напорных фильтрах, под остаточным напором подается в бак водонапорной башни и далее в разводящие сети водопровода.

Прокладку сетей водопровода по проектируемой территории предлагается осуществлять вдоль дорог с кольцеванием водопроводных сетей по улицам и проездам. На водопроводных сетях необходимо предусмотреть колодцы с запорной арматурой и пожарными гидрантами для забора воды пожарными машинами. При строительстве водопроводных сетей рекомендуется применение полиэтиленовых труб, которые имеют значительный срок службы.

**Хозяйственно-бытовая канализация**

Учитывая отсутствие перспективы строительства централизованной системы хозяйственно-бытовой канализации на территории с. Синявское, канализование жилых домов и зданий общественного назначения в селе предлагается осуществлять в водонепроницаемые выгребы, с последующим вывозом жидких бытовых отходов спецтранспортом в места их утилизации.

**Электроснабжение**

В соответствии с письмом Неклиновского РЭС ПО Юго-западные электрические сети филиала ПАО «МРСК-Юга»-«Ростовэнерго», подключение объектов, планируемых к размещению на проектируемой территории, следует осуществлять от ПС 110/35/10 кВ Синявская. Подачу электроэнергии на проектируемую территорию предлагается осуществлять по ВЛ-10 кВ проводами СИП с прокладкой линии по ж/б опорам существующей ВЛ-10 кВ. Подача напряжения осуществляется на ТП 10/0,4 кВ, планируемые к размещению на проектируемой территории, от которых, по ВЛ-0,4 кВ, напряжение подается к потребителям. Строительство линий ВЛ-10 кВ по проектируемой территории предлагается осуществлять по опорам, совместно с ВЛ-0,4 кВ.

**Газо-теплоснабжение**

Для отопления и горячего водоснабжения в индивидуальной жилой застройке на проектируемой территории предлагается применять современные автоматизированные котлы и проточные газовые водонагреватели. Объекты общественного назначения предлагается оборудовать автономными источниками теплоснабжения, в качестве которых могут применяться встроенные топочные и блочные пристроенные или отдельно стоящие автоматизированные котельные с погодозависимой автоматикой.

Газоснабжение объектов, планируемых к размещению на проектируемой территории, предлагается осуществлять от системы газоснабжения с. Синявское, в соответствии с техническими условиями, которые необходимо получить на последующих стадиях проектирования. На газораспределительной сети проектируемой территории предлагается установить ПРГ для снижения давления газа со среднего до низкого. От ПРГ необходимо осуществить строительство сети наружных газопроводов низкого давления, с установкой на вводах в жилые дома узлов учета газа. Проектирование наружных подземных газопроводов предлагается осуществлять из полиэтиленовых труб, которые имеют длительный срок службы и не требуют устройства установок защиты от коррозии. Схематичные проектные предложения по размещению сетей и сооружений газоснабжения на проектируемой территории представлены на соответствующей схеме в графической части проекта планировки.

**Системы связи и информатизации**

Проектом планировки на проектируемой территории предлагается выполнить работы по строительству оптоволоконных сетей c возможностью подключения комплекса телекоммуникационных услуг в жилые дома по технологии PON/GPON. По оптоволоконному кабелю, проведенному непосредственно в дом, абонент получает сразу три высокотехнологичных сервиса: высокоскоростной доступ в Интернет, Интерактивное телевидение, телефон. Развитие широкополосного скоростного доступа обеспечит населению возможность пользования электронными сервисами на порталах оказания государственных и муниципальных услуг. Строительство оптоволоконных сетей связи на проектируемой территории следует осуществлять на основании технических условий Ростовского филиала ПАО «Ростелеком». Решения по организации системы оптоволоконной связи должно приниматься на последующих стадиях проектирования исходя из прогнозируемого спроса на подключение комплекса телекоммуникационных услуг в жилые дома.