**Администрация городского поселения «Забайкальское»**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**«21» июля 2014 года № 228**

**пгт. Забайкальск**

**О проведении публичных слушаний по проектам планировки территорий микрорайона «Южный»,**

**в районе ПМК и в северной части пгт. Забайкальск**

Рассмотрев представленные Отделом земельных отношений, архитектуры и градостроительства Администрации городского поселения «Забайкальское» документацию по проектам планировки территорий, в соответствии с Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городском поселении «Забайкальское», утвержденного решением Совета городского поселения «Забайкальское» муниципального района «Забайкальский район» III-го от 3 апреля 2013 года № 32, постановляю:

1. Провести публичные слушания по проектам планировки территорий в пгт. Забайкальск: микрорайона «Южный», в районе ПМК, в северной части 15 августа 2014 года в 15-00. Место проведения – пгт. Забайкальск, ул. Железнодорожная, 14 а (помещение клуба).

2. Для проведения публичных слушаний от администрации городского поселения «Забайкальское» назначить рабочую группу в следующем составе:

Председатель комиссии: глава городского поселения «Забайкальское» - Ермолин О.Г;

Зам. председателя комиссии: начальник отдела земельных отношений, архитектуры и градостроительства – Кузьмина И.А.;

Секретарь комиссии: и.о. зам. главы по общим вопросам – Попова Н.Ю.

Члены комиссии:

Зам. начальника отдела земельных отношений, архитектуры и градостроительства – Лоскутников А.В.;

Начальник общего отдела - Кобылкина Н.В.;

Ведущий специалист отдела по финансам, имущественным вопросам и социально-экономическому развитию – Григорьева С.А.;

Главный специалист-юрист по ЖКХ – Монич Е.А.

3. Отделу земельных отношений, архитектуры и градостроительства оформить протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

4. Подготовленную документацию по планировке территорий, протокол публичных слушаний по проектам планировки и заключение о результатах публичных слушаний направить на рассмотрение Главе городского поселения «Забайкальское».

5. Опубликовать настоящее постановление в информационном вестнике «Вести Забайкальска» и разместить на официальном сайте администрации городского поселения «Забайкальское».

**И.о. Главы городского**

**поселения «Забайкальское» О.В. Писарева**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

1.Введение.

Генеральный план и проект планировки городского поселения «Забайкальское» выполнены архитектором Пищиковой О.В. (Свидетельство о государственной реги­страции РЛП 14841, от 25.05. 2000 г., Лицензия ГС-6-38-02-26-0-753600900673-001325-1 Госстроя России от 5 декабря 2002 г. на проектирование зданий и соору­жений I и II уровня ответственности) по муниципальному контракту Администра­ции городского поселения «Забайкальское» от 12 декабря 2006 года

В составе данного проекта на участки территорий, наиболее востребованные на текущий момент, разработаны проекты планировки.

В связи с потребностью в новом жилищном строительстве и перспективами роста населения и территориального развития поселка, а также в связи с началом ос­воения новых территорий в составе данного проекта разработаны 3 участка:

проект планировки территории в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск -  
1 участок;

проект планировки территории в северной части п. Забайкальск - 2 участок;

проект планировки территории в районе ПМК в п. Забайкальск - 3 участок

Степень реализации проекта планировки кардинально зависит от инвестици­онной политики, от создания инженерной инфраструктуры, некоторых других фак­торов.

Проектные материалы выполнены на топооснове М 1: 2000, предоставленной заказчиком.

Проект планировки выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ с использованием рекомендаций СНиП 11-04-2003 в той мере, в какой это не противоречит Градостроительному кодексу.

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития планировочной струк­туры.

Проектом планировки определяются параметры планируемого строительства, систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обес­печения, необходимого для развития данных территорий.

Проект планировки состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию.

Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность) красных линий. Линий регулирования застройки. Границ земельных уча­стков, а так же учитывается при разработке инвестиционно-градостроительных пас­портов территорий и объектов, проектов межевания территорий, проектов застройки кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры городского поселения.

Авторский коллектив:

Пищикова О.В. - архитектор, главный архитектор проекта, автор проекта;

Лиханова М.Н. - главный инженер проекта;

Утнюхин Р.В. - старший техник;

Печерский В.Ю. - техник;

2. РАСПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

В СТРУКТУРЕ ГОРОДА 2.1 Эколого-градостроительная ситуация

В соответствии с Муниципальным контрактом проект планировки территории должен быть разработан на территории 500 га. Поскольку территория поселка Забайкальск значительно превышает этот показатель, принято решение, согласован­ное с главным архитектором п. Забайкальск, о разработке проектов планировки трех участков, наиболее востребованных для освоения в настоящий период.

Проекты планировки разработаны на территории, частично освоенные и час­тично свободные от застройки, расположенные в восточной части поселка и в рай­оне ПМК с учетом предложений концепции генерального плана. Кроме того, в се­верной части поселка, в связи с начавшимся освоением участков, возникла необходимость в планировочном рассмотрении территории. Проекты планировки разрабо­таны для определения структуры улично-дорожной сети, определения координат красных линий для размещения нового жилищного строительства в развитие реше­ний концепции генерального плана, выполненного ООО ТАПМ «Читаархпроект» в 2004 г.

Все проектируемые территории вписаны в общую планировочную структуру поселения, находятся на транспортных связях с центральной частью поселка, с дру­гими элементами планировочной структуры.

Проекты планировок разрабатываются на участки, расположенные на перифе­рии существующего освоения территории жилой застройкой, на свободных или час­тично застроенных территориях, планировочная структура которых в настоящее время не сформирована, зачастую идет стихийное освоение территории, ухудшаю­щее эколого - градостроительную ситуацию. Участки в северной части поселка и в районе микрорайона «Южный» имеют особо ответственное в градостроительном отношении положение, влияют на формирование въезда в Забайкальск со стороны Читы и въезда в Россию со стороны Китая.

оренившееся название) представляет собой плохо организованную территорию, разделенную пустующими и захламленными участка­ми бывшего агропромышленного комплекса (сельхозтехники, сельхозхимии), забо­лоченными территориями в пониженных формах рельефа и другими неосвоенными участками.

2.2 Природно-климатические условия.

Климат района резко континентальный со значительными колебаниями суточ­ных и сезонных температур. Среднегодовая температура воздуха составляет минус 0.3°С. Самым холодным месяцем является январь, его среднемесячная температура -J минус21.8°С.

Самый теплый месяц - июль, среднемесячная температура которого равна 19.4°С. Абсолютный максимум температур наблюдается в июне - июле +38°С, абсо­лютный минимум - в декабре и феврале -39°С. Расчетная температура самой холод­ной пятидневки составляет -37°С, продолжительность отопительного периода -232 дня.

В течение года преобладают ветры северо-западного и западо-северо-западного направлений. Их повторяемость за год составляет 26 и 13%. Наименьшую повто­ряемость имеют ветры южного, юго-юго восточного, юго-западного и юго-юго-западного направлений (в среднем -2% за год). В летний период велика доля вос­точного направления (10-12 %)

Среднегодовая скорость ветра - 3.6 м/с. В апреле - мае наблюдается увеличение скорости ветра до среднемесячных значений - 4.8 м/с.

Вероятность слабых ветров 0.3 м/с составляет 55% в год. На долю ветров от 4 до 9 м/сек приходится 41%. В Забайкалье наблюдаются и сильные ветры, в основном в весенний период. Вероятность скорости ветра 25-28 м/сек составляет в апреле 0.1%.

Проекты планировки территории

табл.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование проекта планировки |  | Площадь территории |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | - Проект планировки территории в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск - участок 1 | га | 146.71 |
|  | - Проект планировки территории в северной части п. Забайкальск -участок 2 | га | 134.33 |
|  | - Проект планировки территории в районе ПМК в п. Забайкальск -участок 3 | га | 251.87 |
|  | ИТОГО |  | Ед.  изм. |

Забайкальск расположен в зоне недостаточного увлажнения. Среднегодовая от­носительная влажность воздуха в Забайкальске составляет 63%. В годовом ходе от­носительной влажности прослеживаются 2 минимума и 2 максимума. Максимум на­блюдается в августе и декабре, минимум в мае и октябре. Самая низкая относитель­ная влажность наблюдается весной и составляет в мае 43% С июня начинается по­вышение относительной влажности воздуха и в августе она достигает 70% (летний максимум), от августа к октябрю относительная влажность понижается, а затем воз­растает к декабрю до 76% (зимний максимум).

Среднегодовая сумма осадков В Забайкальске составляет 299 мм, причем за июль выпадает 30% годовой суммы осадков. Количество осадков максимально в июле - августе (100-60 мм) и минимально в зимнее время - в январе - феврале. (1 - 3 мм).

В летнее время преобладают осадки ливневого характера, зимы практически

бесснежные. Среднегодовая относительная влажность воздуха - 63%.

Образование туманов происходит в основном в результате местного выхолажи­вания воздуха в ночные часы и при поступлении теплого воздуха на охлажденную поверхность. В летнее время туманы образуются при прохождении теплых фронтов, а так же при размытых областях пониженного давления над сырой почвой и при прояснениях после выпадения осадков. В среднем в Забайкальске насчитывается всего 2 дня с туманом.

Площадка характеризуется следующими природными условиями:  
площадка строительства со спокойным рельефом с уклоном в юго-западном на-  
 правлении;

нормативная глубина промерзания 4.5 м;

климатический подрайон строительства -1 В;  
расчетная зимняя температура наружного воздуха - 37°С;  
 нормативное значение ветрового давления - 48 кгс/м2;

нормативное значение веса снегового покрова - 50 кгс/м2; зона влажности - сухая.

2.3. Инженерно-геологическая характеристика территории.

Территория поселка Забайкальск находится в юго-западных отрогах предгорий Аргунского хребта, вытянутого в северо-восточном направлении, в южной степной зоне Забайкалья. Местность - холмистая, ландшафт степной. Окружающие поселок холмы преимущественно пологие, с относительной высотой 100 - 150 м, сплошь покрыты скудной степной растительностью (вострей, пижма и др.). Древесной рас­тительности нет.

Почва в районе Забайкальска — лугово-черноземная, глубокопромерзающая, тяжелосуглинистая.

Грунтовые воды залегают на глубине 3-5 м.

Поселок расположен в пади, общий уклон которой к югу составляет от 1.7 до 3%. В северо-восточной части поселка расположена г. Круглая с уклонами рельефа до 10-12%. В восточной части существующего поселка расположено локальное по­вышение рельефа с уклонами до 15% в сторону поселка и в северном направлении.

Пониженные территории расположены в южной и юго-западной части поселка в районе размещения железнодорожного перехода через границу.

Из неблагоприятных физико-геологических процессов можно отметить: воз­можность оврагообразования на склонах сопок, морозное пучение верхних слоев пылевато-глинистых грунтов, подтопление грунтовыми водами подвалов зданий и сооружений, расположенных в пониженных местах рельефа, а также образование наледей в зимнее время, морозобойное растрескивание и заболоченность.

Исследуемая площадь входит в район распространения многолетней мерзлоты островного характера. Глубина сезонного промерзания в зависимости от рельефа, подземных вод и литологии колеблется в пределах 3.0 - 4.5 м. Для характеристики участков использованы материалы инженерно-геологического районирования, выполненные для концепции генплана п. Забайкальск.

Для участка 1 - Большая часть территории благоприятна для строительства, в юго-восточной части (микрорайон «Южный») - выделяется участок условно благо­приятный для строительства.

Для участка 2 -Территория благоприятна для строительства. Для участка 3 -Часть территории благоприятна для строительства, в юго-восточной части - выделяются территории неблагоприятные для строительства (связано с пониженными точками рельефа, накоплением поверхностного стока, заболачиваемостью территории.

Полная характеристика инженерно-геологических условий п. Забайкальск при­ведена в томе 1 «Заключение по составлению инженерно-геологического райони­рования для концепции генплана и ПДП восточной части п. Забайкальск», выпол­ненном ОАО «ЗабайкалТИСИЗ» в 2001г.

Заключения о инженерно-геологических условиях площадки:

Благоприятные для строительства площадки характеризуются эрозионно-тектоническим типом рельефа, грунтовые воды распространены локально в щебенистых грунтах, песках, супесях и трещиноватых суглинках, на отдельных участках отсутствуют до глубины - 20 м. Развитые физико-геологические процессы и явления отсутствуют. На отдельных участках наблюдаются морозобойные трещины. В целом, участки, по результатам ранее выполненных изысканий могут быть использованы для разработки градостроительной документации и обоснований инвестиций в строительство.

Условно благоприятные для строительства площадки характеризуются эрозионно-тектоническим типом рельефа, грунтовые воды распространенылокально в щебенистых грунтах, песках, супесях и трещиноватых суглинках, на отдельных участках отсутствуют до глубины - 20 м. Развитые физико- наблюдаются морозобойные трещины .Осложняющим фактором является наличие мелкопластичных суглинков в интервале 2.0-4.5 м и сильно набухающих грунтов на отдельных участках. Требуется проведение детальных инженерно-геологических исследований, проведение мероприятий по недопущению замачивания грунтов. 3. Неблагоприятные для строительства площадки расположены на геологические процессы и явления отсутствуют. На отдельных участках

денудационно- аккумулятивном типе рельефа (пойма долины) грунтовые воды пороплатового типа залегают близко от поверхности (1.5-6.0 м), уровень постоянно повышается. Участки подвержены подтоплению, местами предрасположены к заболачиванию. При промерзании связные грунты обладают сильно пучинистыми свойствами. В зимнее время местами образуются наледи, бугры пученияи морозобойные трещины.

Инженерно-геологические изыскания на последующих стадиях проектирования необходимо выполнять в соответствии с требованиями СНиП 11-02-96, СП-11-105-97, обеспечивающими комплексное изучение природных и техногенных условий территории.

Сейсмическая опасность Забайкальска оценивается по карте А - 6 баллов. Однако, в зависимости от назначения зданий и сооружений, этажности, класса ответственности она может изменяться.

3. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ На период подготовки проекта планировки был проведен анализ существующего использования территории на проектируемых участках.

3.1. Существующее использование территории

Участок 1 .в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск.

Проектируемая территория ограничена с северной стороны - трассой Забайкальск -Абагайтуй II технической категории; с восточной стороны автодорогой от кольца до территорий, непосредственно прилегающих к МАПП; с южной стороны - террито­риями, определенными концепцией генерального плана поселка Забайкальск, как территории обслуживания МАПП и садоводческим кооперативом; с восточной сто­роны тальвегом, который, в связи с малой пригодностью для жилой застройки, кон­цепцией генерального плана предлагался для организации озелененной парковой зо­ны.

На проектируемой территории размещаются: отвод территории для микрорайона «Южный», отвод территории для культурно-развлекательного комплекса для ООО «Энергоуглесбыт». Прочие территории свободны от застройки, имеют степной ландшафт, в значительной степени нарушенный и захламленный, концепцией гене­рального плана п. Забайкальск рассматривались как резервные для развития поселка. По территории проходят линии ВЛ, кабели связи, учет которых обязателен на по­следующих стадиях проектирования. Линии ВЛ и кабели связи могут быть учтены объемно-планировочным решением и сохранены, либо вынесены с учетом запроек­тированных красных линий.

В микрорайоне «Южный» начато строительство первоочередного пятиэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными офисами и торговыми учрежде­ниями. Памятников истории и культуры на рассматриваемой территории нет.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск

Проектируемая территория ограничена с западной и юго-западной стороны ав­тодорогой III технической категории Чита - Забайкальск, с южной стороны транс­портным кольцом и дорогой Забайкальск - Абагайтуй, с восточной и северной сто­роны в настоящее время расположены свободные, неосвоенные территории, которые должны подлежать градостроительному регулированию. С северной стороны гене­ральным планом городского поселения «Забайкальское» предлагается трассировка новой объездной автодороги - трассы на МАПП в обход жилого поселка. С восточ­ной стороны рассматриваемая территория будет ограничена атодорогой, связываю­щей перспективную автодорогу с существующей трассой Забайкальск - Абагайтуй.

В северной части в настоящее время п. Забайкальск начато бессистемное освое­ние территории без разработанной и утвержденной градостроительной документа­ции.

На проектируемой территории имеется участок, который используется для орга­низации внешнеэкономической деятельности. На нем построены и функционируют: рынок с павильонами для торговли, складскими площадями, предприятиями общественного питания, гостиница, площадка временной стоянки автомобилей, в том числе для крупногабаритных грузовых автомобилей.

На въезде в поселок построен оздоровительный комплекс с баней и рестораном «Золотой лотос».

В 2007 г. ООО ТАПМ «Читаархпроект» было разработано архитектурно-планировочное обоснование (АПО) размещения усадебной застройки на фрагмент рассматриваемой территории.

Вдоль трассы Чита-Забайкальск с восточной стороны на подъезде к поселку по­строена и функционирует АЗС ОАО «Нефтемаркет». Кроме того, вдоль трассы на рассматриваемом участке построено 3 мелких предприятия общественного питания для обслуживания внешнего транспортного потока, АЗС, АГЗС, СТО.

Существующая застройка мало отвечает градостроительной значимости терри­тории (въезд в районный центр и приграничный поселок), вся территория должна быть градостроительно отрегулирована, а на отдельные планировочные узлы долж­ны быть выполнены проекты застройки, проекты благоустройства территории. Памятников истории и культуры на рассматриваемой территории нет.

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальем

Участок 3 ограничен с восточной стороны железнодорожной станцией; с юж­ной стороны - территориями, которые генеральным планом п. Забайкальск 1986 г. и концепцией генерального плана п. Забайкальск 2004 г. рассматриваются как терри­тория перспективной общественной застройки; с западной стороны вновь проекти­руемой автодорогой на производственные территории в сторону ст. Мациевская; с северной стороны территорией метеостанции, производственно-складскими терри­ториями ООО «Рэйл-инвест» и ООО «Вертикаль».

В районе ПМК так же произведен отвод участков под усадебное строительство, в то время, когда на территорию нет разработанной и утвержденной проектной до­кументации. В результате ранее выданных отводов нарушена общая планировочная структура данной площадки, направление формируемых отводами улиц не совпадает с направлениями существующих жилых улиц, в связи с чем при застройке согласно

отводам выявится несколько хаотично застроенных участков, не вписывающихся в планировочную структуру и мешающих формированию единого транспортного кольца п. Забайкальск.

На рассматриваемой территории расположена усадебная застройка ПСК «Друж­ба», жилая застройка, оставшаяся от бывшего ПМК, производственные и складские территории, АЗС ОАО «Нефтемаркет». По территории проходят линии ВЛ, имеют­ся участки с заболоченностью, захламленностью территории. Памятников истории и культуры на рассматриваемой территории нет.

3.2. Существующее функциональное зонирование территории

Участок 1 в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск.

На момент начала разработки проекта планировки на рассматриваемой территории выделяются следующие функциональные зоны:

Зона естественного ландшафта занимает большую часть территории ( по концеп­  
ции генерального плана - территории перспективного развития п. Забайкальск, зона  
обслуживания внешнеэкономического потока.

Зона жилой застройки представлена территориями, отведенными для размещения  
микрорайона «Южный», на которых ведется строительство первоочередного пяти­  
этажного жилого дома.

Зоны прокладки линий электропередач

В северо-восточной части территории в 2006 г. выполнен отвод территории площа­дью 133 144 м2 (13.3 Га) для ООО «Энергоуглесбыт» под размещение культурно-развлекательного комплекса. Однако на данный период никаких действий по освое­нию территории или разработке проектной документации не проводилось.

Большая часть рассматриваемой территории - муниципальные земли, часть из них находится в аренде на различные сроки.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск

На рассматриваемой территории выделяются следующие функциональные зоны:

Зона естественного ландшафта занимает большую часть территории ( по концеп­ции генерального плана частично - зона обслуживания внешнеэкономического по­  
тока, частично - свободные территории).

Зона жилой застройки представлена территориями, отведенными для размещения  
усадебной жилой застройки (ИП Казанов), на которых ведется строительство первоочередных усадебных жилых домов.

Зона размещения учреждений обслуживания, связанных с внешнеэкономической  
деятельностью - участки, на которых размещаются оптовый рынок, оздоровитель­ный комплекс с баней и рестораном «Золотой лотос», гостиницы, кафе.

3. Зоны прокладки линий электропередач, кабелей связи

Большая часть рассматриваемой территории - муниципальные земли, часть из них находится в аренде на различные сроки.

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальск.

На рассматриваемом участке выделяются следующие функциональные зоны: 1. Зона жилой застройки представлена территориями, занятыми усадебной и мало­этажной застройкой, а также участками, отведенными для размещения усадебной жилой застройки в 2004-2007г.г., на части из которых ведется строительство жи­лых домов.

3. Зона производственных предприятий представлена гаражным кооперативом, рас­положенным на бывших территориях сельхозтехники и сельхозхимии.

3.3. Существующие планировочные ограничения

К существующим планировочным ограничениям на рассматриваемых территориях могут быть отнесены: нормативные санитарно-защитные разрывы от источников загрязнения, которыми являются существующие на данных и смежных участках территории производственного назначения, нормативные разрывы до существующих инженерных сетей, красные линии улиц, придорожные полосы и санитарные разрывы до федеральной автодороги и жлезной дороги.

Нормативные санитарно-защитные разрывы установлены в соответствии с Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Участок 1 .в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск.

К планировочным ограничениям на изучаемой территории отнесены:

Санитарно-защитная зона от автодороги II технической категории -100м (разрыв до жилой застройки), придорожная полоса -50 м.

Охранные зоны ВЛ-35 - 10 м в каждую сторону от крайнего провода.

Охранная зона водоводов - 10м в каждую сторону от линии водовода.

Зона размещения объектов, связанных с внешнеэкономической деятельностью, ( по предложению концепции генерального плана п. Забайкальск - зона, зарезервированная для строительства объектов, связанных с обслуживанием транспортного потока, пересекающего границу с КНР). Зона представляет собой полосу шириной 120м вдоль границы придорожной полосы от МАПП до кольцевой транспортной развязки. Проектные красные линии улиц привязаны к существующим трассам ВЛ.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск

К планировочным ограничениям на изучаемой территории отнесены:

Санитарно-защитная зона от автодороги II технической категории - 100 м (разрыв до жилой застройки), придорожная полоса - 50 м.

Охранные зоны ВЛ-35 - 10 м в каждую сторону от крайнего провода.

Охранные зоны кабелей связи - 5.0 м

Санитарно-защитные зоны от АЗС и АГЗС, расположенных в придорожной полосе федеральной автодороги - 50 м, для АЗС ОАО «Нефтемаркет» (мощностью на 1000 заправок в сутки) - 100м

Проектные красные линии улиц привязаны к существующим трассам ВЛ.

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальем

К планировочным ограничениям на изучаемой территории отнесены:

Санитарно-защитная зона от железной дороги - 100 м (разрыв до жилой застрой­ки), граница отвода железной дороги.

Охранные зоны ВЛ-35 - 10 м в каждую сторону от крайнего провода.

Охранные зоны кабелей связи - 5.0 м

Санитарно-защитные зоны от гаражного кооператива и производственных терри­торий - 50 м.

3.4. Существующие градостроительные регламенты

На момент проектирования на территории поселения Градостроительные рег­ламенты не разработаны.

4. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ 4.1 Общая планировочная характеристика

4.1.1. Функциональное зонирование.

Данным проектом планировки предлагается частично изменить сложившееся функциональное зонирование рассматриваемых участков территории. Проект пла­нировки выполнен на участки, освоение которых возможно в ближайшее время и ко­торые не рассматривались ранее разработанной планировочной и градостроительной документацией.

Участок 1 в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск.

Предлагается сформировать 3 полноценных жилых квартала, которые в системе планировочной организации селитебной территории будут представлять собой

структурные элементы жилой застройки, нерасчлененные улицами и дорогами, в пределах которого будут размещены предприятия и учреждения повседневного пользования.

Таким образом, основная часть рассматриваемой территории должна быть отнесена к зоне жилой застройки повышенной этажности. Территории, прилегающие к фе­деральной дороге по функциональному назначению относятся к зоне общественной застройки.

Зоны размещения учреждений инженерного обеспечения и коммунального обслуживания, согласно решениям концепции генерального плана, прилегают к южной границе рассматриваемого участка.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск

На данной территории предлагается сформировать район усадебной застройки (рекомендуется - коттеджного типа) с комплексом учреждений повседневного об­служивания.

По функциональному назначению выделяются зоны жилой застройки усадебного типа, зоны общественной застройки повседневного пользования, зоны размещения общественной застройки для обслуживания внешнеэкономической деятельности, озеленение общего пользования, зоны перспективного размещения застройки.

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальск.

На территории сохраняется основные функциональные зоны, а именно:

зона малоэтажной жилой застройки,

зона усадебной жилой застройки,

зона общественной застройки,

зона размещения озеленения общего пользования,

производственно-коммунальная зона.

21 4.1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

При разработке проекта планировки учитывалась существующая и запроектиро­ванная концепцией генерального плана структура уличной сети поселка, включаю­щая направления, категории и ширину улиц в красных линиях, а также заданные по­перечные профили проектируемых улиц.

Проектная ширина жилых улиц на рассматриваемых участках принята в соответ­ствии с рекомендациями СНиП - 20 м, магистральных улиц -35 м.

При этом, выделяется рекомендуемая линия застройки на расстоянии Зм от крас­ной линии, что обеспечивает отступ новой застройки от тротуаров на необходимое расстояние.

Так как красные линии являются основными регулирующими линиями, отделяют застройку от территорий общего пользования, формируют планировочную структу­ру территории и обеспечивают возможность прокладки инженерных коммуникаций, в том числе сохранение существующих сетей, вынос которых нецелесообразен, в на­стоящем проекте планировки определены координаты красных линий для всех рас­сматриваемых участков в местной системе координат.

Выделение отводов территории для любых целей должно проводится с обязатель­ным учетом координат красных линий, а разбивка участков застройки - только по­сле выноса координат красных линий в натуру.

Ведомости координат красных линий приведены на чертежах «Разбивочный чер­теж красных линий».

4.1.3. Планируемые градостроительные регламенты

Планируемые градостроительные регламенты определены для каждого из рассмат­риваемых участков, в зависимости от вида их предполагаемого использования.  
 Участок 1 в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск.

Проектируемые жилые кварталы предлагается отнести к жилой зоне высокой плотности застройки, которая должна использоваться преимущественно для раз­мещения многоквартирных жилых домов средней и высокой этажности (5 и более этажей).

Классификация зон для жилой зоны высокой плотности застройки преду­сматривает основные и условно разрешенные виды использования территории. Основные виды:

Многоквартирные жилые дома; клубные помещения многоцелевого и специализи­рованного назначения; учреждения и предприятия обслуживания повседневного пользования (общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения, поли­клиники, аптеки, предприятия торговли, общественного питания и бытового местно­го значения, отделения связи и банков, физкультурно-спортивные объекты, детские площадки); встроенные подземные гаражи из расчета не более чем 1 место парковки на квартиру; открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по расчету согласно строительным нормам и правилам; культовые объекты. Условно разрешенные виды:

Блокированные жилые дома; физкультурно-оздоровительные комплексы; видеоса­лоны; учреждения начального, среднего и высшего профессионального образования; больницы, госпитали и станции скорой помощи; административные предприятия, офисы, конторы; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; почтовые отделения, телефон, телеграф; гостиницы; торговые центры; ин­женерно-технические объекты: АТС, электрокотельные; дома для престарелых.

Вспомогательных видов использования территории для жилой зоны высокой •\* плотности застройки не предусмотрено.

Зона общественной застройки на данной территории предлагается для следующих типов использования - для размещения учреждений повседневного пользования (школы, детские сады), для эпизодического пользования (учреждения культуры, искусства, торговые центы и т.п), а также для размещения объектов, относящихся к обслуживанию внешнего потока (торгово-экономическая деятельность, культура,

выставочная деятельность, питание, проживание и т.п) Других разрешенных или ус­ловно разрешенных видов использования данного участка не предусмотрено.

В составе графических материалов по обоснованию проекта планировки на дан­ный участок приведено проектное предложение по организации застройки террито­рии микрорайона «Южный», разработанное ранее в соответствии с заданными про­ектом планировки градостроительными регламентами и условиями проектируемого участка.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск Проектируемые жилые кварталы предлагается отнести к жилой зоне низкой плотности застройки, которая должна использоваться преимущественно для размещения усадебных жилых домов коттеджного типа.

Классификация зон правил землепользования и застройки для жилой зоны низкой плотности застройки предусматривает основные виды использования территории. Основные виды:

Одно-двухквартирные жилые дома; учреждения и предприятия обслуживания по­вседневного пользования (общеобразовательные школы, детские дошкольные учре­ждения, аптеки, предприятия торговли, общественного питания и бытового местного значения, физкультурно-спортивные объекты, детские площадки); открытые стоян­ки для временного хранения автотранспорта по расчету согласно строительным нор­мам и правилам; культовые объекты. Условно разрешенные виды:

Административные предприятия, офисы, конторы; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; гостиницы; торговые центры; инже­нерно-технические объекты: АТС, электрокотельные.

Зона общественной застройки на данной территории предлагается для следующих типов использования - для размещения учреждений повседневного пользования (школы, детские сады), для эпизодического пользования (учреждения культуры, искусства, торговые центы и т.п), а также для размещения объектов, относящихся к обслуживанию внешнего потока (торгово-экономическая деятельность, культура, выставочная деятельность, питание, проживание и т.п)

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальем

Проектируемые жилые кварталы предлагается отнести к жилой зоне низкой и сред­ней плотности застройки, которая должна использоваться преимущественно для размещения усадебных жилых домов коттеджного типа.

Классификация зон правил землепользования и застройки для жилой зоны низкой плотности застройки предусматривает основные виды использования территории. Основные виды:

Одно-двухквартирные жилые дома; учреждения и предприятия обслуживания по­вседневного пользования (общеобразовательные школы, детские дошкольные учреждения, аптеки, предприятия торговли, общественного питания и бытового местного значения, физкультурно-спортивные объекты, детские площадки); открытые стоян­ки для временного хранения автотранспорта по расчету согласно строительным нор­мам и правилам; культовые объекты. Условно разрешенные виды:

Малоэтажные и блокированные жилые дома, административные предприятия, офи­сы, конторы; сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств; гостиницы; торговые центры; инженерно-технические объекты: АТС, элек­трокотельные.

Зона общественной застройки на данной территории предлагается для следую­щих типов использования - для размещения учреждений повседневного пользования (школы, детские сады, магазины), для эпизодического пользования (учреждения культуры, искусства, торговые центы и т.п)

25 4.2. Архитектурно-планировочная организация территории

После проведенного анализа существующего использования территории, изучения потенциальных возможностей каждого участка, учитывая предложения концепции генерального плана п. Забайкальск и новых разработок генерального плана город­ского поселения «Забайкальское» была определена стратегия развития каждой из рассматриваемых территорий, проведено функциональное зонирование и выработа­ны проектные планировочные решения.

Участок 1 в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск.

Проект планировки выполнен в соответствии с планировочной структурой, за­ложенной в концепции генерального плана, является детализацией функционального зонирования территории, предусмотренного в концепции генерального плана посел­ка.

Проектом предусмотрено размещение многоэтажного жилищного строительст­ва с полным комплексом культурно - бытового и общественного обслуживания.

Первой очередью освоения территории будет являться строительство микро­района «Южный». Поскольку по заказу ООО «Шэн Ши» был разработан проект планировки микрорайона «Южный» с разработкой объемно-планировочного реше­ния, авторы данного проекта сочли возможным привести в данной работе эскиз за­стройки территории.

На территории мкр. «Южный» запроектирована общеобразовательная школа, 2 отдельно стоящих детских дошкольных учреждения, предприятия торговли и об­служивания населения.

Перспективные территории, на которых застройка не показана, предлагается за­страивать комплексно, только многоэтажными домами. Категорически рекомендует­ся не выделять на данных территориях участки для усадебной застройки.

Архитектурно- планировочную организацию предлагается выполнять по принципу формирования законченных компактных жилых образований - жилых кварталов с полным комплексом обслуживания, ограниченных красными линиями прилегающих улиц.

По материалам проекта планировки в развитие градостроительной документа­ции должны выполняться проекты застройки на кварталы многоэтажной застройки.

На внутриквартальных территориях должно быть предусмотрено размещение озелененных участков детских учреждений - школ и детских садов - с учетом нор­мативных радиусов доступности и расчетного количества населения в новых жилых образованиях.

Торговые учреждения, предприятия общественного питания, учреждения куль­туры рекомендуется ориентировать на автодорогу, которая формируется как район­ная магистраль с организацией движения общественного транспорта.

В восточной части мкр. «Южный» на территории, приближенной к МА1111 про­ектом планировки предлагается формирование общественно-деловой зоны - обще­ственного подцентра с размещением здесь крупных комплексных зданий - админи­стративного, торгового, культурного характера, озелененных площадей универсаль­ного назначения. Дополнительно подцентры формируются на районных магистра­лях- здесь предполагается размещение крупного рыночного комплекса, мотеля, предприятий общественного питания. Таким образом, решениями проекта плани­ровки по размещению общественных зданий подчеркивается значимость магист­ральных улиц и уменьшаются радиусы доступности объектов общего пользования.

Территории прилегающего тальвега, пониженного участка территории - сухого русла, по которому возможен сток обильных паводковых вод мало пригодны для строительства. Проектом предлагается устройство зеленых насаждений общего пользования, органично вписанных в общую планировочную структуру поселка. При этом, с учетом ландшафтных особенностей местности, озеленяемые тальвеги используются в целях отвода поверхностных стоков с прилегающих к поселку тер­риторий.

В проекте заданы красные линии, линии регулирования застройки, задающие нормативные соотношения и обеспечение связей и между территориями с различ­ным функциональным назначением.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск

Планировочная структура северной части п. Забайкальск ориентирована в ос­новном на обслуживание внешнего транспортного потока. Генеральным планом по­селка предусмотрен обход территории поселка с прямым выходом в зону МАПП без заезда в поселок. В связи с этим на территории выделяются участки общественной застройки для обслуживания транспортного потока и внешнеэкономической дея­тельности.

Данным проектом планировки выделены территории, превышающие исполь­зуемые территории рынка, оздоровительного комплекса с целью обеспечения воз­можности бесконфликтного урегулирования вопросов со смежными территориями и упорядочения стихийно складывающейся функциональной зоны по обеспечению внешнеэкономической деятельности. Для этого необходимо предложить арендато­рам и пользователям территории выполнить исполнительную топосьемку М 1:500, разработать проект застройки территории с учетом перспективы и должного уровня благоустройства. Учитывая рельеф местности, на территориях, прилегающих к оз­доровительному комплексу и к рынку возможно размещение многоэтажных объемов гостиниц, бизнес-центров, торговых и других объектов общественного обслужива­ния.

В развитие ранее разработанного АПО в связи с высокой востребованностью в поселке участков для индивидуального строительства проектом планировки разра­ботана квартальная усадебная застройка коттеджного типа. Выделены участки для размещения детского дошкольного учреждения для населения, которое будет про­живать на данной территории. С восточной стороны от усадебной застройки запроектирован парк с объектами общественного назначения - спортивного, культурного, торгового.

Территорию, прилегающую к автодороге Чита - Забайкальск предлагается озе­ленить. Учитывая неэффективный опыт освоения территории, выделение новых уча­стков на территории предлагается запретить и зарезервировать эту зону для возмож­ной застройки на отдаленную перспективу.

На территориях, ориентированных на новую обводную трассу предлагается размещение мотелей, гостиниц, объектов придорожной торговли и общественного питания.

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальск.

Ценность территории в районе ПМК может быть повышена со строительством мос­тового перехода через железнодорожные пути. Повышение привлекательности тер­ритории для усадебного жилищного строительства может быть обеспечена за счет улучшения транспортных связей, создания более комфортных условий для прожива­ния населения, обеспечения на должном уровне культурно-бытового и социального обслуживания жителей территории. Проектом планировки резервируются террито­рии для строительства детских учреждений, объектов общественного обслуживания, зеленых насаждений.

Трассировка улиц и дорог, организация отвода поверхностных вод, благоустройство и озеленение территории даст возможность оздоровить экологическую ситуацию, создать благоприятную среду для проживания.

4.3. Жилая застройка

Участок 1 в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск.

• На наиболее ответственной в градостроительном отношении территории (приле­гающие к дороге на МАЛИ) предлагается строительство многоэтажной жилой застройки с встроенно-пристроенными учреждениями культурно-бытового повседнев­ного и периодического обслуживания. Здесь могут быть размещены приемные пунк­ты химчистки, ателье по ремонту одежды и обуви, приема платежей, парикмахер­ская, кафе-закусочная и т.д.

Ориентировочный расчет объемов жилищного строительства на рассматриваемой территории проведен исходя из показателей плотности жилья на 1 га площади тер­ритории по аналогу с показателями ранее запроектированного микрорайона «Юж­ный».

Предполагаемая этажность застройки (средняя) - 5 этажей.

Данным проектным предложением заявляется новая масштабность застройки, ра­ботающая на близкое восприятие и дальние панорамы.

Под жилыми домами с дополнительным использованием дворового пространства должны быть запроектированы подземные гаражи - стоянки для хранения легковых автомобилей граждан.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск

На данной территории запроектирована усадебная застройка с участками площа­дью от 8 до 14 соток, общая площадь размещаемого здесь жилого фонда рассчитана исходя из средней площади 1 дома и количества усадебных участков. Средняя пло­щадь 1 дома принята 100 м2. Количество размещаемых участков - 190.

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальск.

На данной территории запроектирована усадебная застройка с участками площа­дью 12 соток, общая площадь жилого фонда рассчитана исходя из средней площади 1 дома и количества усадебных участков. Средняя площадь 1 дома принята 100 м2.

Количество размещаемых и существующих участков ориентировочно - 800.

4.3.1 Параметры планируемой жилой застройки (Ориентировочный расчет квартир)

Табл.2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № № | Наименование объек­тов | Территория, га | Общая пло­щадь жилого фонда, м2 | Плотность жи­лого фонда, м2/га | Кол-во квартир всего |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|  | Участок 1 |  |  |  |  |
| 1 | Микрорайон «Южный» | 32.21 | 218 170 | 6730 | 2915 |
| 2 | Вновь проектируемые территории | 37.50 | 253 875 | 6730 | 3390 |
|  |  |  |  |  |  |
|  | Всего по участку 1 | 69,71 | 472 045 | 83 | 6305 |
|  | Участок 2 | 24,41 | 19 000 | 780 | 190 |
|  | Участок 3 | 124,21 | 95 000 | 770 | 950 |
|  | Всего по проекту пла­нировки | 218,33 | 586045 |  | 7445 |

4.4. Население (Ориентировочный расчет)

Расчет населения произведен с использованием различных методов расчета, а именно - исходя из количества квартир и коэффициента семейности, площади .жилого фонда и нормативной обеспеченности на 1 чел., и по предполагаемому составу квартир.

Участок 1 в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск

Анализ размещения в данном квартале предложенного типа жилья показал, что при посемейном расселении по принципу 1 семья - 1 квартира, в проектируемом квартале будет проживать 6305 семей.

Ввиду отсутствия научно обоснованных и утвержденных региональных градостроительных нормативов здесь и далее при расчете принимаются рекомендации ранее действовавших норм и правил и учитываются соображения, исходя из работ - аналогов и опыта проектирования.

Расчет кол-ва населения по формуле п + 1, где п - к-во комнат в каждой квартире (условно принято для данного квартала по работам -аналогам)

3-комн.кв.(48.7%) - 3070 х 4= 12280 чел. 2-комн.кв. (29.85%) - 1885 х 3 = 5655 чел. 1-комн.кв. (21.44%) - 1350 х 2 = 2700 чел. 12280 + 5655 + 2700 =20635 чел. Расчет населения по К семейности = 3.2 (условно принято для данного квартала)

Расчет населения исходя из принятой нормативной обеспеченности общей площадью жилого фонда на 1 чел. -23 м2/чел

472 045: 23 = 20524 чел.

Приведенные ориентировочные расчеты показывает выход на относительно равные расчетные параметры населения проектируемого квартала во всех возможных методах расчета.

Расчетное население для данного участка принято данным проектом – 20500 человек.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск

При посемейном расселении по принципу 1 семья - 1 дом в проектируемой усадебной застройке будет проживать 190 семей. При коэффициенте семейности 3.2 в усадебной застройке на данной территории ориентировочно будет проживать 610 чел.

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальск.  
При посемейном расселении по принципу 1 семья — 1 дом в проектируемой

в усадебной застройке на данной территории ориентировочно будет проживать 3040 чел.

4.4.1 Плотность населения.

Плотность населения в ранее запроектированном микрорайоне «Южный» составляет 7886 : 32.21=245 чел/га

В соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.01-89 приложение 4. табл. 2 плот­ность населения на территорию микрорайона для климатического подрайона IB при обеспеченности общей площадью жилого фонда 23 м2/чел, в зависимости от степени градостроительной ценности территории должна быть не менее: для низкой ценности - 160 чел/га, средней ценности - 270 чел/га, высокой ценности - 330 чел/га.

Для 1 участка 20500 чел: 69,71га = 294 чел/га. ( средняя плотность) Для сельских населенных пунктов плотность населения должна составлять при размере приусадебных участков 1200 м2 - 22 чел/га Для 2 участка 610 чел: 24,41га = 25 чел/га. Для 3 участка 3040 чел: 124,21га = 24 чел/га

Таким образом, плотность населения на проектируемых участках при соблюдении заданных параметров застройки находится в пределах средних нормативных показа­телей.

4.5. Общественная застройка

Население проектируемых жилых кварталов (усадебных и многоэтажных) должно быть обеспечено повседневным обслуживанием непосредственно на территории квартала, часть функций повседневного обслуживания может быть вынесена на смежную территорию, кроме того, территории, прилегающие к федеральной дороге могут быть включены в формирование системы общественных центров поселка За-байкальск.

Расчет потребности в объектах культурно-бытового обслуживания повседневного пользования произведен по рекомендуемым показателям СНиП 2.07.01-89 «Градо­строительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и, учиты­вая реалии современной экономической и демографической ситуации, является ори­ентировочным.

Расчет учреждений культурно-бытового обслуживания.

Табл. 3

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  № | Учреждения, предприятия,  сооружения, единица  измерения | Число на  1000 чел. | Потребность на  участок 1 при  населении  20500 чел. | Потребность  на участок 2  при населе-  нии 610 чел. | Потребность  на участок 3  при населе-  нии 3040 чел |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Детские дошкольные  учреждения, место | 65 | 1330 | 40 | 198 |
|  |
| 2 | Общеобразовательные  школы, учащиеся | 160 | 3280 | 98 | 486 |
|  |
| 3 | Помещения для физ-  культурно- оздорови-  тельных мероприятии в  мкр.,м2 | 70-80 | 1435 | 43 | 212 |
|  |
|  |
|  |
| 4 | Помещения для работы с населением, м2 | 50-60 | 1025 | 30 | 152 |
| 5 | Магазины продовольст­венных товаров, м2 торговой площади | 70 | 1435 | 43 | 212 |
| 6 | Магазины непродоволь­ственных товаров, м2 торговой площади | 30 | 410 | 18 | 91 |
| 7 | Предприятия общест­венного питания, место | 8 | 164 | 5 | 24 |
| 8 | Предприятия бытового обслуживания, место | 2 | 41 | 2 | 6 |

Табл. 4

4.5.1 Учреждения культурно-бытового обслуживания. Ориентировочные показатели

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Учреждения, предприятия, сооружения, | Единица из­мерения | Размещение на участке 1 | Размеще­ние на уча­стке 2 | Примечания Размещение на участке 3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Детские дошкольные уч­реждения | место | 240+240+ 850 | 40 | 210 |
| 2 | Общеобразовательные школы | место | 1500+1780 | - | - |
| 3 | Помещения для физкуль-турно- оздоровительных мероприятий в мкр. | м2 | 1400 | 360 | 360 |
| 4 | Помещения для работы с населением | м2 | 1025 | - | - |
| 5 | Магазины продовольст­венных товаров | м2 торговой площади | 1435\* | 43\* | 212\* |
| 6 | Магазины непродовольст­венных товаров | м2 торговой площади | 410\* | 18\* | 91\* |
| 7 | Предприятия обществен­ного питания | место | 164\* | 5\* | 24\* |
| 8 | Предприятия бытового об­служивания | место | 41 | 2 | 6 |

• Примеч.1. Размещение общеобразовательных школ предусмотрено на террито­рии одного из кварталов многоэтажной застройки участка 1 в районе микрорайона

«Южный» (1780 мест) и на территории ранее запроектированного микрорайона «Южный» (общеобразовательная школа на 1500 мест) . Это позволяет обеспечить радиус пешеходной доступности, для части территорий - исключить пересечения с транспортными магистралями и обеспечить безопасность посещения школы детьми. Размещение школ в районах усадебной застройки (участки 1, 2) данным проектом планировки не предусматривается, в связи с незначительной численностью разме­щаемого здесь населения. Доступность школы должна обеспечиваться обществен­ным транспортом, например, специальным школьным автобусом. На перспективу, согласно концепции генплана п. Забайкальска предусмотрено строительство школы в районе жилой застройки бывшего совхоза «Дружба». Размещение детских садов предполагается на каждом из участков, на которые разрабатывается данный проект планировки.

Примеч.2. Расчет потребности в магазинах продовольственных и непродовольст­венных товаров проведен по минимальной потребности в учреждениях торговли на микрорайон. При конкретном размещении магазинов показатели обеспеченности торговой площадью могут превышать указанные в таблице, т.к. в условиях рыноч-ных отношении уровень предоставления торговых услуг резко превышает ранее дей­ствующие нормативы и, кроме того, учитывая высокую градостроительную значи-мость территории, на рассматриваемых участках 1 и 2 прогнозируется интерес к размещению крупных торговых учреждений поселкового и внепоселкового значе­ния.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТА И У ЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

Планировочная структура рассматриваемых в данной работе разработана таким образом, чтобы проектируемые участки гармонично вписались в общую структуру уличной сети поселка Забайкальск с целью создания удобных транспортных связей между отдельными частями поселка, с общественным центром и основными места­ми приложения труда.

Структура уличной сети учитывает предложения концепции генерального плана поселка и соответствует проектным решениям генерального плана п. Забайкальск.

Проектом планировки учитывается планируемая новая трассировка федеральной автодороги в обход жилых территорий поселка, а также требования по устройству пересечений и съездов с дорог II технической категории, в связи с этим предусмотрено параллельное устройство местных проездов, с которыми устраивается пересечения жилых улиц .

Ширина проектируемых жилых улиц в красных линиях соответствует современному статусу п. Забайкальск, а также масштабу размещаемой застройки и составляет в усадебной застройке - 20 м, в многоэтажной застройке -35 м.

Внутри кварталов многоэтажной застройки при дальнейшем проектировании должны быть предусмотрены автопарковки для временного хранения автомобилей граждан, проживающих в проектируемых жилых домах и гостей.

Для хранения автомобилей могут быть предусмотрены встроенные подземные парковки из расчета 1 место на 1 квартиру. При устройстве поземных автостоянок необходимо предусмотреть возможность организации въездов - выездов в подзем­ные гаражи, эвакуационных выходов и вентиляционных систем с соблюдением противопожарных и санитарно-гигиенических норм.

Ширина проектируемых проездов в многоэтажной застройке -5.5 м (двухполосное движение во встречном направлении), ширина тротуара -1.0 м, радиусы поворотов и примыканий - 6.0 м.

Ширина проезжих частей жилых улиц - 7.0 м, ширина тротуаров по обеим сторонам улицы - 2.25 м.

Ниже приведены поперечные профили улиц и магистралей (существующие и про­ектные).

Параметры улиц, проездов

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Категория дорог и улиц | Проектная  ширина в  красных  линиях,  м | Ширина  полосы  движения  м | Число  полос  движе-  ния | Наимень  меньший радиус  кривых  в плане,м | Наи-  больший  продоль-  ный ук-  лон, %О | Ширина  пешеход-  ной части  тротуара, л |
| Магистральные улицы районного значения:  транспортно-пешеходные | 35 | 3.50 | 2-4 | 250 | 60 | 3.0 |
| Улицы и дороги местного значения:  улицы в жилой застройке  Проезды основные | 20 | 3.50  2.75 | 2 | 50  50 | 80  70 | 2.25  1.0 |

Табл.5

Расчет стоянок для временного хранения транспорта

Табл. 6

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объектов | Ед. изм | Кол-во мест на ед. изм. | Потреб­ность на участок 1 | Потреб­ность на участок 2 | Потребность на участок 3 |
| Торговые центры, универмаги, мага­зины с площадью торговых залов бо­лее 200 м2 | 100 м2 торговой площади | 5-7 | 50 | 10 | 10 |
| Спортивные залы и сооружения с три­бунами | 100 мест | 5-7 | 7 | 7 | 7 |
| Для стоянки авто­машин жителей | м2/чел | 0.8 | 546 | - | - |

Показатели площади автостоянок рассчитаны ориентировочно и должны уточняться при конкретном проектировании зданий и сооружений (на последующих стадиях проектирования).

Размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности следует принимать на одно машиноместо - 30 м2.

Наименьшие расстояния до въездов в гаражи и выездов из них следует принимать: от перекрестков магистральных улиц — 50 м, улиц местного значения — 20 м, от ос­тановочных пунктов общественного пассажирского транспорта — 30 м.

Въезды в подземные гаражи легковых автомобилей и выезды из них должны быть удалены от окон жилых домов, рабочих помещений общественных зданий и участ­ков детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений не менее чем на 15 м.

Вентиляционные шахты подземных гаражей должны предусматриваться в соот­ветствии с требованиями ВСН 01-89.

Данным проектом планировки решаются, прежде всего, вопросы территориаль­ного планирования, связанные с определением территорий для размещения жилищного строительства, общественной застройки, производственных предприятий, объектов коммунального хозяйства и бытового обслуживания в увязке с существующей планировочной структурой и параметрами ее перспективного развития по генераль­ному плану. В связи с этим раздел «Инженерные сети и сооружения» разработан с целью установления регламентов, связанных с размещением объектов инженерного обеспечения для проектируемых участков территории.

Расчеты расходов по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, а также нагрузки по энергоснабжению проектируемой застройки в данной работе не про­водились и должны осуществляться на последующих стадиях проектирования, а именно - в проектах застройки на отдельные комплексы застройки, градостроительные узлы, кварталы или сооружения.

Общие соображения по развитию и размещению сетей и сооружений инженерного обеспечения, а также параметры развития приведены в разделе Инженерное обеспечение» в Пояснительной записке к основным положениям генерального плана Муниципального образования «городское поселение «Забайкальское». В составе концепции генерального плана, выполненной в 2004 г., предусматри­валась территория в районе МАПП для размещения объектов производственного и коммунального назначения, на которой том числе могут быть расположены и объек­ты инженерной инфраструктуры для проектируемой территории.

Данным проектом планировки регламентируется трассировка любых магист­ральных инженерных сетей - в границах красных линий вдоль проектируемых улиц, дорог, распределительных сетей - преимущественно вдоль основных проездов на внутримикрорайонной территории с целью сохранения возможности рационального использования территорий для разрешенных видов строительства.

40 6.1. Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемых жилых кварталов многоэтажной застройки (уча­сток 1 в районе микрорайона «Южный») возможно осуществлять

от проектируемой районной котельной (отвод согласно архитектурно-  
планировочному обоснованию юго-восточнее базы РосТЭК),

от проектируемых модульных котельных (для первоочередного жилого дома вы­  
полнен отвод для размещения модульной котельной согласно АПО юго-западнее  
микрорайона «Южный»).

Технические условия на подключение к тепловым сетям должны запрашиваться на последующих стадиях проектирования после принятия решения об отводе зе­мельного участка для застройки квартала.

Параметры теплоносителя в точке подключения: давление в подающем трубопрово­де теплосети 5,3 кгс/кв.см, давление в обратном трубопроводе теплосети 4,5 кгс/кв.см, температура в подающем трубопроводе теплосети 110 С, температура в обратном трубопроводе теплосети 70 С.

Расчетная температура наружного воздуха для проектирования - 34 С (ТСН-23-331-2002 для Читинской области).

Тепловая нагрузка на отопление для проектируемых объектов должна быть рассчитана с учётом применения в строительстве энергосберегающих технологий, в соответствии ТСН23-ЗХХ-2002 Читинской области «Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий. Нормативы по энергопотреблению и теплозащите».

6.2. Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение и водоотведение проектируемой жилой многоэтажной застройки должно осуществляться от поселковых сетей с учетом разработанной в составе концепции генерального плана п. Забайкальск Схемы инженерных сетей. На после­дующих стадиях проектирования при разработке проектов застройки в составе схем инженерных сетей должны быть разработаны (или учтены) мероприятия по улучше­нию качества водоснабжения, а также мероприятия по реконструкции и развитию существующих магистральных сетей и сооружений водоснабжения и водоотведения в той мере, в которой они необходимы для обеспечения проектируемой застройки.

Водопроводные сети должны быть закольцованы. Расстановка пожарных гидран­тов на водопроводной сети должна обеспечивать пожаротушение любого обслуживаемого данной сетью здания не менее чем от двух гидрантов.

Расчеты расходов должны быть проведены в соответствии со СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.03-85\* «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и ка­нализация зданий.», Сан ПиН 2.1.2.1002-00» Санитарно-эпидемиологические требо­вания к жилым зданиям и помещениям.

По участкам 2 и 3 ( северная часть поселка и район ПМК), где данным проектом планировки предусматривается размещение усадебной застройки, при размещении конкретных объектов обслуживания населения (магазинов, детских садов, и т.д,) могут быть предусмотрены локальные системы инженерного обеспечения ( тепло­снабжение, водоснабжение, водоотведение ) с запросом технических условий у соот­ветствующих служб.

6.3. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемых жилых кварталов (участки 1, 2, 3) будет осу­ществляться от районной подстанции (ПС) 110/35/10 кВ Южного предприятия элек­трических сетей. На последующих стадиях проектирования при разработке проек­тов застройки в составе схем инженерных сетей должны быть разработаны (или уч­тены) мероприятия по реконструкции и развитию существующих сетей и сооруже­ний энергоснабжения в той мере, в какой они необходимы для обеспечения проекти­руемой застройки.

6.3.1. Наружные сети электроснабжения.

Проекты наружных сетей выполняются при конкретном проектировании на последующих стадиях согласно заданию заказчика, заданию на проектирование и генплана, на основании разрешения мощности от производящей организации -Южного предприятия электрических сетей.

Для осуществления электроснабжения проектируемой застройки необходимо предусмотреть строительство отдельно стоящих ТП.

Прокладка проектируемого кабеля выполняется по типовому проекту А5-92, на глубине 0,7 м от поверхности земли с покрытием его полнотелым кирпичом по всей длине. Пересечения кабеля с подземными инженерными коммуникациями - в асбоцементных трубах.

6.3.3. Наружные сети телефонизации.

Проект наружных сетей телефонизации выполняется согласно заданию заказчика и в соответствии с ТУ, которые будут выданы Читинским филиалом ОАО «Электросвязь» на последующих стадиях проектирования.

Предусматривается строительство телефонной канализации от сущест­вующего СУ. Подземная телефонная канализация выполняется из асбоце­ментных труб с устройством смотровых колодцев.

Потребное количество телефонов рассчитывается со 100% охватом всех квартир.

7. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ.

Территория поселка характеризуется тем, что расположена в естественной до­лине, имеющей общий уклон к югу. При этом дно долины занято железнодорожны­ми линиями, усадебной застройкой, частично - производственными территориями, имеющими хаотичную общую планировочную структуру, что препятствует естест­венному поверхностному стоку и затрудняет организацию стока по уличной сети.

В связи с этим, организация поверхностного стока имеет существенное значе­ние и должна решаться путем создания водосточной сети с перехватом стока, посту пающего с внешних площадей водосбора в комплексе с вертикальной планировкой улиц и проездов.

В структуре водоотводной сети с целью регулирования стоков и накопления воды для осуществления полива проектируемого озеленения предусмотрено исполь­зование существующих водоемов. При этом, при проектировании водоемов требуется тщательное изучение инженерно-геологических условий с целью принятия ре­шений о типе днища, площади и др. Лишние стоки собираются в существующий лоток вдоль железной дороги и отводятся в юго-западную часть поселка, где концепцией генплана предусматривается размещение сооружений по очистке поверхностных вод с подготовкой и расчисткой территории от остатков разрушенных строе­ний бывшей областной психоневрологической больницы.

Данным проектом рекомендуется разработка специализированной отраслевой схемы по инженерной защите территории поселка на основе материалов генерально­го плана поселения и материалов концепции генерального плана п. Забайкальем

На схемах вертикальной планировки и инженерной подготовки территории в

составе данного проекта показаны существующие и проектные отметки по осям про­езжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольно­го профиля, проектные продольные уклоны. Проектные отметки назначены, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа территории и сущест­вующей системы сброса ливневых стоков.

Проектом планировки предусмотрен повышенный уровень благоустройства

территорий.

При озеленении вдоль улиц и перед общественной застройкой следует отдавать предпочтение высадке деревьев и кустарников местных пород (Рекомендуемый ассортимент - ильм, сирень, черемуха, как наименее подверженные ссыханию и се­зонному повреждению вредителями). Внутри двора, в более благоприятной микро­климатической обстановке возможно применение при озеленении более ценных по­род деревьев и кустарника.

Внутри кварталов имеется возможность создания полного набора всех необходи­мых площадок для отдыха взрослых, игр детей, спортивных площадок, хозяйствен ных зон, автостоянок. Габариты дворов должны предусматривать размещение пло­щадок с соблюдением нормативных расстояний друг от друга.

При благоустройстве проектируемых территорий должно быть выполнено асфаль­тирование всех проездов, автостоянок временного хранения транспорта, мощение тротуарной плиткой пешеходных тротуаров, дорожек, площадок.

Учитывая природно-климатические факторы проектируемой территории - ветро­вой режим, малое количество осадков зимой и линевой характер осадков в теплое время года, слабые почвы с низким содержанием гумуса при проектировании благо­устройства рекомендуется формирования устойчивого почвенного слоя путем созда­ния горизонтальных участков газонов с исключением вымывания почв при сильных ливневых потоках.

Участок 1 в районе микрорайона «Южный» в п. Забайкальск.

Вдоль дороги -Забайкальск - Абагайтуй, согласно проекту, выполненному Про­ектной конторой Читинавтодора, выполнены нагорные канавы для перехвата по­верхностных вод с вышележащих территорий , которые лотками должны соединять­ся с системой отвода ливневых стоков поселка.

Лотки для пропуска ливневых вод по проектируемой территории предусматри­ваются в пониженных местах рельефа (тальвегах), где по генеральному плану разви­вается структура зеленых насаждений общего пользования, а также вдоль первой об­водной дороги, включаемой в структуру поселка как одна из магистральных улиц. Под проезжими частями пересекаемых улиц и тротуарами, лотки перекрываются ж/б плитами. В местах, где невозможна прокладка лотков с соблюдением нормативных уклонов сооружаются насосные станции для перекачки объема стока, либо уточня­ется трасса прокладки лотка с учетом естественных уклонов рельефа (район МАПП).

В связи с тем, что в данных климатических и природных условия происходит быстрое заиление водостоков и требуется их частая прочистка, предусматривается система водостоков открытого типа.

Проектом рекомендуется размещение периметральной жилой застройки с пре­имущественно южной экспозицией двора с целью организации пространства, закры­того от вредного воздействия транспортного движения на магистральных улицах, обеспечения защищенности от северо-западных ветров, что позволит создать опти­мальные условия для озеленения проектируемых территории.

Участок 2 в северной части п. Забайкальск

Отвод поверхностных вод с вышележащих территорий предусмотрен вдоль проектируемого перспективного участка дороги - Чита-Забайкальск по нагорным канавам, которые лотками должны соединяться с системой отвода ливневых стоков поселка. Стоки с проектируемой территории собираются по лоткам проезжих час­тей проектируемых улиц в существующий лоток вдоль железной дороги и отводятся в юго-западную часть посёлка на сооружения по очистке поверхностных вод.

Участок 3 в районе ПМК в п. Забайкальск.

Отвод поверхностных вод с вышележащих территорий предусмотрен вдоль проектируемой перспективной дороги по нагорным канавам, которые должны со­единяться с системой отвода ливневых стоков поселка. Стоки с проектируемой территории собираются по лоткам проезжих частей проектируемых улиц и отводятся в юго-западную часть поселка на проектируемые сооружения по очистке поверхно­стных вод.

8. САНИТАРНАЯ ОЧИСТКА.

Санитарной очисткой поселка занимается РПО ЖКХ и НГЧ-13 Настоящим проектом предусмотрено строительство жилищного фонда и обще­ственной застройки с полным благоустройством и канализованием на очистные сооружения, а также подключение существующей капитальной жилой застройки к об­щепоселковым инженерным сетям. В задачи очистки входят:

сбор и удаление за пределы городской территории твердых бытовых отходов (мусора), сбор и удаление жидких отбросов (нечистот и помоев) из зданий, не присоеди­ненных к канализации, обезвреживание отбросов уборка улиц и площадей, общие мероприятия: устройство баз и подсобных сооружений для хранения и обслуживания специального транспорта, сооружение общественных уборных. Расчет количества отходов.

Табл. 7

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Ед. изм. | Норма  на 1жиКв  год | Количество  жителей | Количество отходов,  тн |
| 1 | Твердые:  От жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением и газом | кг | 190 | 20 500 | 3895 |
| 2 | От прочих жилых зданий | кг | 300 | 3650 | 1095 |
| 3 | Общее количество с учетом общественных зданий | кг | 280 | 24150 | 6720 |
| 4 | Жидкие из выгребов (при отсутствии канализации | Тыс. л | 2 | 3650 | 7300 |
| 5 | Всего |  |  |  | 19010 |

Площадь свалки - полигона рассчитана на поселок в целом и должна составля­ет - 0,84 га. Свалка предусматривается восточнее п. Забайкальск на расстоянии 2,5 км от границ поселка - с учетом господствующих ветров и форм рельефа, Свалка для района ПМК предусматривается западнее существующих очистных сооружений (доступность без пересечения железнодорожной магистрали) на расстоянии 3.0 км от проектируемого участка.

При устройстве свалки - полигона целесообразно использовать смет с улиц и строительный мусор в качестве изолирующего слоя толщиной 25-30 см между слоя­ми бытового мусора толщиной 20-25 см.

9. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО УЛУЧШЕНИЮ ЭКОЛОГО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ.

Мероприятиями по улучшению эколого-градостроительной ситуации являются определение функционального назначения, градостроительных регламентов терри­тории и упорядочение планировочной структуры территории.

Благоустройство и озеленение территории, описанное выше, также будет способ­ствовать улучшению эколого-градостроительной ситуации.

Весь комплекс мероприятий, предложенный данным проектом, способствует оз­доровлению градостроительно ценной поселковой территории.

Меры по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера должны быть обеспечены соблюдением действующих норм и правил.

Мероприятия по гражданской обороне должны быть выполнены по техническому заданию городского штаба ГО ЧС на последующих стадиях проектирования.

10. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ. ( проект планировки)

Табл.8

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № пп | Наименование | Един. изм. | Участок 1 | Участок  2 | Участок  3 |
| 1 | Территория |  |  |  |  |
| 1.1 | Площадь проектируемой тер­ритории в красных линиях -всего, В том числе территории: | га | 146,71 | 134,33 | 251,87 |
|  | Жилых зон | га | 69,80 | 24,41 | 124,21 |
|  | Из них: |  |  |  |  |
|  | Многоэтажная застройка | га | 69,80 | - | - |
|  | Объектов социального и куль­турно-бытового обслужива­ния | га | 36,56 | 31,14 | 13,09 |
|  | Улиц и дорог в красных лини­ях | га | 18,2 | 24,46 | 63,60 |
|  | Зеленые насаждения | га | 22,15 | 54,32 | 31,65 |
|  | Производственные террито­рии | га | - | - | 15,40 |
|  | Водные объекты |  |  |  | 3,92 |
| 2 | Население |  |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел | 20500 | 610 | 3040 |
| 2.2 | Плотность населения | Чел/га | 294 | 25 | 24 |
| 3 | Жилищный фонд |  |  |  |  |
| 3.1 | Общая площадь жилых домов | Тыс. м2 | 472, 045 | 19,00 | 95,00 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки |  | 5 | 1 | 1 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилой фонд |  | - |  |  |
| 3.4 | Убыль жилого фонда - всего |  | - |  |  |
| 3,7 | Новое жилищное строитель­ство - всего | Тыс. м2 | 472, 045 | 19,00 |  |
| 3.5 | Структура жилищного строи­тельства по этажности, в том числе  многоэтажное | Тыс. м2  Тыс. м2 | 472, 045  472, 045 |  |  |
| 4 | Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения |  |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреж­дения. Всего/1000 чел. | мест | 240+240  +  850 | 40 | 210 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы. Всего/1000 чел | Мест | 1500+17 80 | - | - |
| 4.3 | Помещения для физкультур-н оздоровительных меро­приятий в мкр. | м2 | 1400 | 360 | 360 |
| 4.4 | Помещения для работы с на­селением | м2 | 1025 | - | - |
| 4.5 | Магазины продовольственных товаров | м2 торго­вой пло­щади | 1435\* | 43\* | 212\* |
| 4.6 | Магазины непродовольствен­ных товаров | м2 торго­вой пло­щади | 410\* | 18\* | 91\* |
|  | Предприятия общественного питания | место | 164\* | 5\* | 24\* |
| 4.9 | Предприятия бытового об­служивания | место | 41 | 2 | 6 |
| 5 | Транспортная инфраструк­тура |  |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность улиц местного значения | м | 506,75 |  |  |
| 5.2 | Гаражи и стоянки для хране­ния легковых автомобилей | мест | 373 |  | - |
|  | В том числе: |  |  |  |  |
|  | постоянного хранения | мест | 5125 | - | - |
|  | временного хранения | мест | 603\* | 17\* | 17\* |

