

Графическая часть проекта планировки (1 этап) выполнена на топогеодезической съемке М 1:1000.

1 этап проектирования включает предложения по планировке участка

Проект подготовлен ООО «Автограф»:

Проект планировки (1 этап) соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

Главный инженер проекта

ООО «Автограф»

Н.Г. Хлебников

						146/13/13/2013–ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата		3

1. Существующее состояние

1.1. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория является городским образованием планировочного района города Нефтекамск.

В границах данного образования расположены жилые дома, принадлежащие гражданам, общественные здание (магазин) частного вида собственности.

Территория расположена вне зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Сложившаяся структура улиц является ценным планировочным элементом в системе городского образования г. Нефтекамск.

1.2. Климатическая характеристика и инженерно-геологические условия

В тектоническом отношении г. Нефтекамск находится в пределах Верхне-Камской впадины.

В геоморфологическом отношении участок приурочен ко II надпойменной террасе р. Кама. Поверхность относительно ровная, с отметками 104,96-104,50 м.

Климат района умеренно-континентальный. Для него характерны долгая холодная зима, короткое умеренно-теплое лето, резкие температурные колебания по сезонам года и в течение суток.

Среднегодовая температура воздуха составляет +2,2°C, среднемесячная температура самого теплого месяца – июля + 19°, самого холодного месяца – января -15°, экстремальные значения соответственно +39°C и 50°C. Период со среднесуточной температурой воздуха выше 0° продолжается около 6-6,5 месяцев (с первой половины апреля до последней декады октября). Первые заморозки в воздухе отмечаются во второй половине августа, а последние – в середине июня.

По средним многолетним данным количество осадков составляет около 743мм в год; с апреля по октябрь осадков выпадает приблизительно 403 мм. Максимальное количество осадков приходится на октябрь, минимальное – на апрель и май.

						146/13/13/2013–ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата		4

Устойчивый снежный покров держится с 5-10 ноября до второй декады апреля. Средняя высота снежного покрова – 79 см, максимальная – 118 см, минимальная – 36 см.

Термический режим поверхности почвы изменяется в соответствии с температурой воздуха: наибольших значений достигает в июле +23°, наименьших – в январе-феврале –15°.

Глубина промерзания почвы на площадке со снегом составляет 94 см (максимальная 140 см, минимальная – 63 см.)

Данные уровня залегания грунтовых вод будут определены для каждого строения отдельно при проектировании конкретных объектов строительства.

Рельеф проектируемой территории с уклоном в сторону проезжей части ул. Нефтяников и ул. Ленина.

1.3. Использование территории

В настоящее время на проектируемой территории участок свободен от застройки.

1.4. Транспортная и инженерная инфраструктура

На сегодняшний день улично-дорожная сеть представлена улицей Ленина и улицей Нефтяников.

Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом и маршрутными такси.

Правилами землепользования предусмотрено продолжение ул. Нефтяников.

Состояние дорожного покрытия удовлетворительное, по улицам Ленина и Нефтяников проведены инженерные коммуникации, недостаточные для развития данной территории.

2. Проектное решение

2.1. Планировочная структура

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана городского округа г. Нефтекамск, Правил землепользования и застройки города и др. исходных данных.

						146/13/2013–ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

Проектом предусмотрено сохранение улично-дорожной сети как сложившегося планировочного элемента данной территории в системе города. С одной стороны территория граничит улицей Нефтяников, с другой улицей Ленина.

Композиционно территория представляет форму неравностороннего прямоугольника, острый угол которого направлен прямо на въезд, что является акцентом не только для данной территории, но и для г. Нефтекамск в целом. Поэтому, исходя из сложившихся градостроительной ситуации, предполагается размещение на этом площадке акцентирующее здание жилые дома.

Застройка ул.Нефтяников предполагается за счет строительства жилого дома с ограниченной этажностью – 9 этажей на месте сложившегося коридора, свободной от застройки.

Согласно Правил землепользования продолжение, проходящей через территорию сложившейся застройки с севера, предусмотрен через данный проектируемый участок.

2.2. Территории общего пользования и красные линии

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройке, красными линиями.

Красные линии установлены с учетом материалов Правил пользования г. Нефтекамск, комплексной транспортной схемой г. Нефтекамск, «Рекомендациями по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений», а также с учетом фактически сложившейся застройкой прилегающей территории к проектируемой.

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями.

2 **этапом** проектирования предполагается благоустройство территорий общего пользования.

Основные территории общего пользования располагаются на местах существующих и вновь проектируемых зон улиц, дорог.

						146/13/13/2013–ПЗ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата		6

2.3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 1,5 км.

Структура улично-дорожной сети состоит:

1. Магистральная улица регулируемого движения городского значения - ул. Нефтяников.
2. Магистральная улица регулируемого движения районного значения транспортно-пешеходная: ул. Ленина.
3. Боковые проезды вдоль улиц с улицы Нефтяников и Ленина.

Ширина проезжей части улицы Нефтяников составляет 7,0 м; улиц Ленина- 7,0; улицы Местные проезды - 3,5м.

Существующие покрытия улиц, проездов в удовлетворительном состоянии,

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутными такси.

2.3.1. Расчет вместимости автостоянок

1 этап проектирования предполагает выполнение проекта планировки участка вдоль ул. Ленина, свободной от застройки сетей инженерной коммуникации. На проектируемой 1 этапом территории предусмотрены 27 машино-мест для жителей проектируемого жилого дома.

						146/13/13/2013–ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата		7

2.4. Размещение объектов капитального строительства

2.4.1.ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

В результате градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на территории городского округа город Нефтекамск были установлены следующие территориальные зоны:

1. Жилые зоны

зона «Ж-6» - зона застройки многоквартирными жилыми домами от 2-х и более этажей.

2. Общественно-деловые зоны

В состав общественно-деловых зон включены:

зона «ОД-3» - зона общественно-деловой застройки местного значения для широкого спектра использования;

зона «ОД-6» – зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

3. Рекреационные зоны

В состав рекреационных зон включены:

зона «Р-1» - зона зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха (парки, скверы);

Согласно Правил землепользования г. Нефтекамск на проектируемой территории между ул. Ленина и Нефтяников могут быть размещены следующие здания и сооружения:

						146/13/13/2013–ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата		8

Р - разрешенные виды строительства

У - условно-разрешенный вид строительства

2.4.1. Проект использования территории

Площадь проектируемой территории равна 1800 м².

С учетом сетевого коридора площади магистралей городского и районного значения проектируемая территория составит 1800 м², которая взята для расчета использования проектируемой территории согласно таблицы

*Площадь магистральных улиц городского и районного значения в балансе проектируемой территории не учитывается.

Площадь зеленых насаждений общего пользования уточняется дальнейшим проектированием дворовых пространств и приобъектных насаждений в общественно-деловых учреждениях.

2.5. Межевание территории

Границы земельных участков, имеющие кадастровые номера, определяются проектом межевания территории.

2.6. Инженерная подготовка территории

2.6.1. Вертикальная планировка и организация поверхностного водоотвода

Анализ планируемой территории позволяет установить, что естественная поверхность имеет уклон в сторону дороги ул. Нефтяников, перепад высот составляет около 0,30м . Естественные уклоны по существующим улицам с асфальтобетонным покрытием

						146/13/2013–ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата		9

соответствуют величинам от 0,01 (ул. Ленина) до 0,008 (ул. Ленина). Сети ливневой канализации отсутствуют.

Вертикальная планировка решена в полной увязке с существующими проездами. Продольные уклоны по улицам приняты в нормативных пределах.

Одним из основных мероприятий по инженерной подготовке территории является организация поверхностного водоотвода. Отвод поверхностных вод решается открытым способом по местным улицам в сторону ул. Нефтяников, где рекомендуется проектирование ливневой канализации. Проектом планировки предлагается обеспечение стока дождевых вод в закрытую сеть ливневой канализации.

2.7. Мероприятия по созданию доступной среды для инвалидов и других маломобильных групп населения.

Проект планировки разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», основных положений СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов других маломобильных групп населения» в части, относящейся к созданию удобной для инвалидов среды на планируемой территории.

Проектные мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов планируемой среды направлены на улучшение условий отдыха, обслуживания, досуга, инвалидов всех категорий, на обеспечение возможности для их свободного доступа к объектам общественно-делового назначения. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания, зоны рекреации, а также в местах пользования транспортными коммуникациями, устройствами, пешеходными путями, обеспечения удобных и безопасных пересечений транспортных и пешеходных путей.

Территория жилой застройки и улично-дорожная сети должна быть запланированы с учетом прокладки пешеходных маршрутов для инвалидов и маломобильных групп населения с устройством доступных им подходов к площадкам и местам посадки в общественный транспорт.

						146/13/2013–ПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата		

Устройство пешеходных тротуаров должно обеспечивать проезд по ним инвалидных колясок и передвижение инвалидов с недостатками зрения. Уклоны пешеходных дорожек, тротуаров по проекту не превышают 5% для продольного, 1% для поперечного в соответствии с п. 3.3 СНиП 35-01.

На открытых стоянках автомобилей около общественных зданий предусмотрены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов должны быть выделены разметкой и обозначены специальными символами. Ширина стоянки для автомобиля инвалида должна быть не менее 3,5 м согласно п. 3.12 СНиП 35-01.

Остановки общественно транспорта должны обеспечивать возможность посадки-высадки пассажиров-инвалидов, пользующихся креслами-колясками. На остановках должна быть хорошо читаемая информация о маршрутах, выполненная укрупненным шрифтом и в контрастном цвете.

Специальные мероприятия по формированию доступной среды для инвалидов создают дополнительные удобства для всех категорий населения: беременных женщин, матерей с прогулочными колясками, людей старшего возраста с любой функциональной недостаточностью, травмами и др.

2.8. Инженерно-техническое обеспечение

2.8.1. Наружные сети.

Проектирование наружных сетей водоснабжения, водоотведения, газификации, электроснабжения, телефонизации, теплоснабжения предусматривается в проекте 2-ым этапом проектирования.

						146/13/13/2013–ПЗ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата		11