

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	
1. Анализ существующего положения.	
2. Проектные решения.	
3. Техничко-экономические показатели.	

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

2015/23-В-ПМ-ПЗ

Лист

2

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Размещение участка, охватываемого проектом планировки в планировочной структуре населенного пункта.

В соответствии с Задаaniem на разработку градостроительной документации проект планировки и межевания разработан для участка с кадастровым номером 61:35:0600011:594, расположенным по адресу: Россия, Ростовская область, Семикаракорский район, Семикаракорское городское поселение, контур поля № 8 массива земель реорганизованного сельскохозяйственного предприятия ТОО «Семикаракорский плодopитомник».

Данная территория, согласно генеральному плану г. Семикаракорска, прилегаeт к северной границе существующей застроенной части микрорайона Плодопитомник г. Семикаракорск и ограничена: с запада, юга, востока – земельные участки под перспективную индивидуальную жилую застройку (в соответствии с ПЗЗ); с севера – ур. Петровский остров.

Площадь планируемой территории составляет 2,69 Га. В соответствии с Правилами застройки и землепользования территории Семикаракорского городского поселения проектируемая территория находится в зоне Ж-1. Территория в настоящее время свободна от объектов кап. строительства.

1.2. Современное использование территории.

Участок перспективного жилого района прилегаeт к северной границе существующей застроенной части микрорайона Плодопитомник г. Семикаракорск и ограничена: с запада, юга, востока – земельные участки под перспективную индивидуальную жилую застройку (в соответствии с ПЗЗ); с севера – ур. Петровский остров. Площадь планируемой территории составляет 2,69 Га. В соответствии с Правилами застройки и землепользования территории

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N							2015/23-В-ПМ-ПЗ	Лист
										3
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата					

Семикаракорского городского поселения проектируемая территория находится в зоне Ж-1. С севера части по участку проходит водоохранная зона.

Территория в настоящее время свободна от объектов строительства.

Заболоченных и затапливаемых участков на территории строительства нет.

Таким образом, с учетом всех вышеперечисленных ограничений, при соблюдении санитарных, противопожарных норм и правил, с учетом разработанной ранее градостроительной документации проектируемая территория пригодна для индивидуальной коттеджной жилой застройки при условии развития инженерной инфраструктуры и развитии социальной, культурно-бытовой, транспортной инфраструктуры в масштабах Семикаракорского городского поселения.

Возможность обеспечения новой застройки инженерными коммуникациями имеется в соответствии с техническими условиями.

Территория используется как земли населенных пунктов.

1.3. Улично-дорожная сеть.

Улично-дорожная сеть в Семикаракорском городском поселении сложилась. Сложившаяся улично-дорожная сеть в значительной степени рациональна и имеет четкую спланированную структуру. Все дороги и улицы в основном имеют элементарное благоустройство, основная часть улиц профилированы. Территория нового жилого района примыкает к существующей селитебной застройке, с востока – подъездная дорога к мкр. Плодопитомник от трассы «Ростов-на-Дону-Семикаракорск-Волгодонск», с запада – существующий проезд. Таким образом, имеется возможность увязать структуру планируемых улиц и проездов новой территории со сложившейся улично-дорожной сетью Семикаракорского городского поселения.

Инв. N подл. Погр. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

2015/23-В-ПМ-ПЗ

Лист

4

1.4. Комплексная оценка территорий.

Проектируемая территория представляется весьма перспективной для дальнейшего развития города Семикаракорска, посредством комплексного ее освоения. Структурная планировочная связь решается утвержденным генеральным планом, существующей застройкой и правилами застройки и землепользования, а также разработанными ранее проектами планировок и межевания территории.

Территория позволяет разместиться участкам под индивидуальную коттеджную застройку, улицам и переулкам с участками озеленения и коммуникационными коридорами для инженерной инфраструктуры, площадкам коммунального назначения. Территория позволяет обеспечить инсоляцию участков, а также решить водоотведение поверхностных вод.

2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ.

На основании ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе выполненного проекта планировки территории.

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой города Семикаракорска, внешними транспортными связями и учитывает основные положения Генерального плана и Правил застройки и землепользования Семикаракорского городского поселения.

Размещение объектов общественного обслуживания - детского дошкольного учреждения, общеобразовательной школы учетом определены в соответствии с Генеральным планом города. Нормативное обеспечение населения проектируемой территории, как по количеству, так и по радиусам

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

						2015/23-В-ПМ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата		5

обслуживания - обеспечивается.

В границах проектируемой территории нового жилого района выделены следующие функциональные зоны:

- жилая зона (застройка индивидуальными жилыми домами). Территории жилой зоны включают в себя участки застройки, а также участки для размещения инженерных сооружений (трансформаторных подстанций, ГРПШ и т. д.);
- зона транспортной инфраструктуры – территории улиц.

Сложившаяся планировочная структура г.Семикаракорска определенным образом повлияла на градостроительную концепцию проектируемого участка.

Габариты кварталов обусловлены контуром проектируемого участка.

Планировочная структура проектируемой территории решена в увязке со сложившейся структурой, прилегающей жилой застройке поселка и магистральными транспортными связями, и учитывает направление пространственного развития населенного пункта.

Кроме этого, своей планировочной структурой проектируемая территории жилого массива увязана с планировочной концепцией соседних участков и Правил застройки и землепользования.

На отведенном участке проектирования нового жилого района предусмотрено размещение кварталов коттеджной жилой застройки с учетом величины площади каждого от 0,04 до 0,06 га. Кварталы сформированы в продольном и поперечном направлениях, с увязкой с планировочной структурой города, соблюдением противопожарных проездов, а также удобных связей между кварталами.

Вся территория благоустраивается, озеленяется, в соответствии с нормативными требованиями.

Красные линии определены параметрами жилых улиц с учетом

Инв. N подл. Погр. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

2015/23-В-ПМ-ПЗ

Лист

6

размещения всех инженерных коммуникаций, а также проезжей частью, соответствующей принятой категории улиц, увязанными с решениями транспортной схемы генерального плана.

Дорожно-уличная сеть проектируемой территории запроектирована в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* .

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства с учётом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

В проекте даны координаты поворотных точек земельных участков, кварталов и дорожно-уличной сети.

Координаты приведены в системе МСК-61.

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N							2015/23-В-ПМ-ПЗ	Лист
										7
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата					

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м ²	26 914,00
2	Площадь участков под ИЖС	м ²	19544,00
3	Площадь коммунальных кварталов	м ²	280,00
4	Площадь социальных кварталов (Детская площадка)	м ²	73,09
5	Протяженность дорожно-уличной сети	м	522,22
6	Площадь дорожно-уличной сети	м ²	3637,78
7	Площадь озеленения	м ²	2072,77

Инв. N подл.	Взам. инв. N
Погр. и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата				

2015/23-В-ПМ-ПЗ

Лист

8