

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

2017/МК-10/АС-БН-ППиМ-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 территории разработан на участок перспективной застройки нового жилого микрорайона на территории Семикаракорского городского поселения - расположенной по адресу: Ростовская область, Семикаракорский район, примерно в 60-ти метрах по направлению на юго-запад от строения, расположенного по адресу: г.Семикаракорск, 18-й переулок, 102.

Данная территория, согласно генеральному плану г. Семикаракорска примыкает к существующей селитебной застройке, с востока – существующая дорожно-уличная сеть - 18-й и 19-й переулки, с запада – существующая жилая застройка, с юга свободная от застройки территория и территория прудов рыбного хозяйства. Площадь планируемой территории составляет 2,03 Га. В соответствии с Правилами застройки и землепользования территории Семикаракорского городского поселения проектируемая территория находится в зоне Ж-1/09. Территория в настоящее время свободна от объектов строительства.

1.2. Современное использование территории.

Участок перспективного жилого района примыкает к существующей селитебной застройке, с востока – существующая дорожно-уличная сеть - 18-й и 19-й переулки, с запада – существующая жилая застройка, с юга свободная от застройки территория и территория прудов рыбного хозяйства. Площадь планируемой территории составляет 2,03 Га. В соответствии с Правилами

Инв. N подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N							Лист
			2017/МК-10/АС-БН-ППиМ-ПМ-ПЗ						
Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата				3

застройки и землепользования территории Семикаракорского городского поселения проектируемая территория находится в зоне Ж-1/09. 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 (проект планировки территории) проектируемая территория пригодна для индивидуальной жилой застройки (ИЖС) и зоны проживания с ведением личного подсобного хозяйства (ЛПХ), 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 с письмом Администрации Семикаракорского городского поселения № 529 от 04.12.2017.

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 микрорайона примыкает к существующей селитебной застройке, с востока – существующая дорожно-уличная сеть - 18-й и 19-й переулки, с запада – существующая жилая застройка, с юга свободная от застройки территория и территория прудов рыбного хозяйства. Таким образом, имеется возможность увязать структуру планируемых улиц и проездов новой

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

2017/МК-10/АС-БН-ППиМ-ПМ-ПЗ

Лист

4

территории со сложившейся улично-дорожной сетью Семикаракорского городского поселения.

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 жилую застройку (ИЖС), личное подсобное хозяйство (ЛПХ), улицам и переулкам с участками озеленения и коммуникационными коридорами для инженерной инфраструктуры. 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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

2017/МК-10/АС-БН-ППиМ-ПМ-ПЗ

Лист

5

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

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

- жилая зона ИЖС (застройка индивидуальными жилыми домами). Территории жилой зоны включают в себя участки индивидуальной застройки;
- зона участков проживания и ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ);
- зона общего пользования и 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 микрорайона и магистральными транспортными связями, и учитывает направление пространственного развития населенного пункта.

Кроме этого, своей планировочной структурой проектируемая территория жилого массива увязана с планировочной концепцией соседних участков.

На отведенном участке проектирования нового жилого района предусмотрено размещение кварталов жилой застройки (с учетом величины площади каждого от 0,06 Га) и участков проживания и ведения личного подсобного хозяйства. Кварталы сформированы в продольном и поперечном направлениях, с увязкой с планировочной структурой города, соблюдением

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

2017/МК-10/АС-БН-ППиМ-ПМ-ПЗ

Лист

6

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

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.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м ²	20 300
2	Площадь участков под ИЖС и ЛПХ	м ²	12 145
3	Протяженность дорожно-уличной сети	м	925,07
4	Площадь дорожно-уличной сети	м ²	4 932,75
5	Площадь озеленения	м ²	3 215

Инв. N подл.

Погр. и дата

Взам. инв. N

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Погр.	Дата

2017/МК-10/АС-БН-ППиМ-ПМ-ПЗ

Лист

7

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата

2017/МК-10/АС-БН-ППиМ-ПМ-ПЗ