Приложение № 4

к постановлению Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018г. №\_\_\_\_\_\_

**Положение о размещении объектов капитального строительства, технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории квартала № 49 городского округа город Салават Республики Башкортостан в районе торгового комплекса «Гостиный двор» по улице Ленина**

**Краткая пояснительная записка**

**I. Положение проектируемого района в плане города. Современное использование территории**

**1.1. Размещение проектируемого района в плане города**

Проектируемый район расположен на пересечении улицы Ленина и бул. Космонавтов в квартале №49 городского округа город Салават Республики Башкортостан и представляет собой обособленную часть квартала 49 (выделена в отдельную территориальную зону ОД-1).

**1.2. Природные условия**

**1.2.1. Климат**

Климатические условия строительства

- климатический подрайон строительства-1В

- расчетная температура наружного воздуха:

- наиболее холодных суток -40оС;

- наиболее холодной пятидневки -32оС;

- вес снегового покрова для V района=320кг/м2

- скоростной напор ветра=38кг/м2

По климатическим условиям территория относится к умеренной зоне с атлантико-континентальным климатом с относительно теплым летом и продолжительной умеренно холодной зимой.

Средняя годовая температура воздуха составляет 3,30С. Наиболее холодным месяцем является январь со средней температурой минус 14,50С и абсолютным минимумом минус 43.00С. Средняя месячная температура самого теплого месяца июля 19.70С и абсолютным максимумом 38.00С. Переход среднесуточных температур воздуха через 00 происходит в среднем: весной – 5 апреля, осенью – 24 октября.

Температурный режим почвы в целом повторяет годовой ход температуры воздуха.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов для глинистых грунтов составляет 1.61м.

Ветровой режим приземного слоя в районе работ характеризуется преобладанием в зимние месяцы южных ветров, летом преобладают западные ветра. Средняя годовая скорость ветра равна 3.9 м/с, преобладают слабые ветра. Максимальная скорость ветра изменяется довольно в широких пределах.

Основным источником влаги являются атмосферные осадки. Согласно схематической карте зон влажности участок изысканий находится в умеренно сухой зоне – II-ой. Относительная влажность воздуха в теплый период составляет 68%, в холодный – 84%, в среднем за год составляет 76%. Среднее многолетнее годовое количество осадков составляет 463 мм, из них за теплый период года апрель-октябрь выпадает 323 мм, ноябрь-март – 140 мм.

**1.2.2. Инженерно-геологическое районирование**

В геоморфологическом отношении территория расположена на II-й левобережной надпойменной террасе р. Белой. Поверхность площадки ровная, не требует дополнительной планировки. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 150,930 до 151,63м БС.

Проявлений опасных физико-геологических процессов (провалы, карстово-суффозионные воронки, оползни и т.д.), способных отрицательно повлиять на устойчивость проектируемого здания, на участке изысканий и вблизи него не обнаружено.

В соответствии с приложением 3.2 ТСН 302-50-95. РБ участок изысканий по степе­ни устойчивости к карстопроявлениям относится к устойчивому (VI категория), провалообразования исключаются.

Согласно результатам инженерно-геологических изысканий грунты основания имеют следующий состав:

1 - насыпной слой (tQIV) - представлен глиной твердой и полутвердой консистенции, коричнево-черной, перемешанной с почвой с включениями гравия и песка до 20 %. Сверху перекрыт слоем асфальта и тротуарной плиткой мощностью 0,05-0,12 м. Мощность насыпного слоя колеблется от 2,2 до 2,3 м;

2 - суглинок (аQIII) полутвердой консистенции, коричневый, серо-коричневый, с прослоями и линзами песка пылеватого, с единичными включениями гравия. Вскрыт под насыпным слоем, распространен повсеместно в верхней части разреза до глубин 5,5-6,0 м, образуя слой мощностью 3,2-3,8 м;

3 - суглинок (аQIII) мягкопластичной, прослоями тугопластичной консистенции, серо-коричневый, песчанистый. Залегает в средней части разреза, вскрыт всеми скважинами на глубине 5,5-6,0 м. Мощность слоя 3,3-4,0 м;

4 - гравийный грунт (аQII) полимиктовый, серо-коричневый, с песчанистым заполнителем, водонасыщенный. Залегает в нижней части разреза, вскрыт всеми скважинами на глубине 9,3-9,5 м. Вскрытая мощность слоя 2,5-2,7 м;

ИГЭ-1 - суглинок полутвердый с характеристиками: γ=1,974 г/см³, φ=22°, Е=25 МПа; мощностью 3,2÷3,8м;

ИГЭ-2 - суглинок мягкопластичный (aQIII) с характеристиками: γ=1,964 г/см³, φ=17°, Е=13 МПа. Слой распространен повсеместно в верхней части разреза до глубин 5,5-6,0 м., образуя слой мощностью 3,3-4,0 м;

ИГЭ-3 - гравийный грунт (aQII) с расчетным сопротивлением грунтов 0,5МПа. Слой залегает с глубины 9,3-9,5 м, образуя слой мощностью 2,5-2,7 м.

Уровень подземных вод залегает на глубинах 6,0-7,0 м, что соответствует абсолютным отметкам 144,25-145,3 м БС.

**1.3. Зоны с особыми условиями использования территории**

Планировочными ограничениями в пределах границ проектирования в настоящее время являются:

-охранные зоны инженерных коммуникаций;

-охранная зона трансформаторных подстанций;

-санитарно-защитная зона от существующего здания общественного назначения;

-охранная зона ГРПШ;

-существующий проезд между ТК «Гостиный двор» и ТЦ «Шатлык».

**1.4. Современное использование территории**

Территорию проектирования образует обособленная часть квартала 2:59:070305.

Территория благоустроена и озеленена, обеспечена инженерными коммуникациями, имеющими износ.

В настоящее время на территории, для которой разрабатывается настоящий проект планировки и межевания, располагаются:

-двухэтажное здание торгового комплекса «Гостиный двор»;

-открытая автостоянка для посетителей ТК «Гостиный двор»;

-одноэтажное нежилое здание (магазин);

-некапитальные металлические строения (киоски);

-трансформаторная подстанция (для обслуживания ТК «Гостиный двор»);

-подземные инженерные коммуникации (хоз.-бытовая канализация, газопровод, кабели электроснабжения, сети связи, водопровод);

-площадка для контейнеров ТБО.

Существующее здание торгового комплекса «Гостиный двор» представляет собой двухэтажное здание сложной формы в плане (габаритные размеры по крайним осям 66х54м) с выступающей входной группой с западной стороны.

Трансформаторная подстанция расположена с восточной стороны существующего здания ТК «Гостиный двор».

Основное количество парковочных мест для посетителей ТК «Гостиный двор» расположены с восточной стороны торгового комплекса.

При этом на прилегающих к планируемой территории улице Ленина, бул. Космонавтов, внутриквартальном проезде выполнены уширения (карманы) проезжей части с возможностью парковки.

С северной стороны планируемая территория граничит с бул. Космонавтов с односторонним движением.

С западной стороны от планируемой территории проходит ул. Ленина с многополосной автомобильной дорогой.

Ул. Ленина и бул. Космонавтов – одни из центральных улиц города, имеющие в районе проектирования широкие аллеи с пешеходными тротуарами.

С южной стороны от планируемой территории расположен проезд в жилую застройку, существующее одноэтажное здание торгового центра «Шатлык».

С восточной стороны планируемая территория граничит с жилой застройкой.

Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от территории ТК «Гостиный двор» по бул. Космонавтов и ул. Ленина.

Въезд на планируемую территорию возможен по бул. Космонавтов и внутриквартальному проезду между существующим здание ТК «Гостиный двор» и ТЦ «Шатлык».

В соответствии с п.1 ст.31 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. №73-ФЗ, до начала землеустроительных, земляных, строительных и иных работ необходимо проводить историко-культурную экспертизу осваиваемых участков.

В соответствии с реестром памятники истории, культуры, археологии на рассматриваемой территории отсутствуют.

**II. Проектные решения**

**2.1.Архитектурно-планировочные решения**

Основные архитектурно - планировочные решения связаны с приведением территории в соответствие с изменениями, предусмотренными техническим заданием на разработку проекта планировки и межевания территории.

Функциональное зонирование не противоречит проекту «Внесение изменений в генеральный план городского округа город Салават».

Проектными решениями предусмотрено устройство двухэтажного пристроя к существующему зданию ТК «Гостиный двор».

При устройстве пристроя к существующему зданию предусмотрены:

-демонтаж существующего одноэтажного нежилого здания (магазин) и некапитальных металлических зданий (киосков), расположенных с южной стороны здания ТК «Гостиный двор»;

-корректировка зоны парковки для посетителей торгового комплекса.

Озеленение планируемой территории предусмотрено за счет устройства газонов и георешеток в части парковочных мест (экопарковка).

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки является оптимизация землепользования и исключения неэффективного использования земель.

**2.2.Памятники археологии, истории и культуры**

В соответствии с п.1 ст.31 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» до начала землеустроительных, земляных, строительных и иных работ необходимо проводить историко-культурную экспертизу осваиваемых участков.

В соответствии с реестром памятники истории, культуры, археологии на рассматриваемой территории отсутствуют.

**2.2. Формирование среды жизнедеятельности инвалидов**

Основным принципом формирования среды жизнедеятельности маломобильных групп населения является создание условий для обеспечения физической, пространственной и информационной доступности объектов и комплексов различного назначения, а также обеспечение безопасности и комфортности городской среды.

Для обеспечения безопасности и доступности по всем видам обслуживания маломобильных групп населения необходимо предусмотреть:

- оборудование входов в здания пандусами, специальными входными дверями и тамбурами;

-при формировании участков общественных комплексов необходимо предусмотреть разделение пешеходных и транспортных потоков, непрерывность пешеходных путей;

-в зоне стоянок личного автотранспорта следует выделять места для парковки автотранспортных средств инвалидов и маломобильных групп населения.

При проектировании зданий, сооружений и элементов благоустройства на следующих стадиях необходимо руководствоваться положениями СП 59.13330.20122 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и СП 140.13330.2012 « Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения».

Строительство и реконструкцию проездов выполнять с необходимыми элементами для маломобильных групп населения: пандусами и понижением бордюрного камня в местах пересечений тротуаров и проезжих частей улиц, устройством беспрепятственных пешеходных путей, специальных автостоянок возле общественных зданий.

**2.3. Благоустройство и озеленение территории**

Система озеленения в границах проекта планировки является составной частью единого озелененного пространства города и тесно связана с планировочной структурой района.

В систему озеленения входят озеленение улиц, территорий общественных предприятий.

К работам по благоустройству территории относятся:

- строительство улиц и дорог по нормативным параметрам, соответствующим данной категории, а именно: соблюдение продольных уклонов проезжих частей улиц, возведение твердых покрытий тротуаров соответствующей ширины;

- строительство открытых автостоянок;

- благоустройство объектов обслуживания в соответствии с требованиями СП.

Одним из способов озеленения планируемой территории является устройство покрытий из газонной решетки при обустройстве парковок.

**2.4. Улично-дорожная сеть и транспорт**

Проектом предусмотрена единая система транспорта в увязке с планировочной структурой города, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами, а также учитывающая существующую сохраняемую застройку на прилегающих территориях.

Пешеходное движение организовано по уличным тротуарам и пешеходным дорожкам.

Заезд на планируемую территорию возможен с бул. Космонавтов, внутриквартального проезда.

Проектные решения обеспечивают беспрепятственный доступ, в том числе и грузовых машин к восточной стороне ТК «Гостиный двор» (зона загрузок).

Проектом планировки предусмотрено устройство парковочных мест для временного хранения легковых автомобилей.

При этом основное количество парковочных мест предусмотрено с восточной стороны здания ТК «Гостиный двор». Проезд по зоне парковки – сквозной.

Так же, для удобства посетителей, предусмотрено использование в качестве автомобильных парковок существующих «карманов» на проездах по ул. Ленина и бул. Космонавтов, внутриквартальном проезде.

**2.5. Пожарная безопасность**

Планировочные решения приняты с учетом противопожарных требований, указанных в главе 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

На обеспечение пожарной безопасности направлены планировочные, конструктивные и инженерные решения проекта.

Для предотвращения распространения пожаров и для обеспечения эвакуации людей при пожарах проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия планировочного характера:

- строгое выдерживание нормативных противопожарных разрывов между жилыми и общественными зданиями и сооружениями;

- обязательное обеспечение подъездов пожарной автотехники ко всем проектируемым зданиям и обеспечение доступа противопожарных и эвакуационных средств в каждое помещение общественных зданий;

- устройство проездов и подъездов к зданиям шириной 6,0 метров;

- обеспечение наружного пожаротушения зданий от пожарных гидрантов на закольцованной водопроводной сети. Рабочая проектная документация на строительство зданий и сооружений по индивидуальным проектам подлежит экспертизе по обеспечению пожарной безопасности при эксплуатации.

Конструктивные решения включают применение сооружений I-II степеней огнестойкости. Рабочая проектная документация на строительство зданий и сооружений по индивидуальным проектам подлежит экспертизе по обеспечению пожарной безопасности при эксплуатации.

**III. Градостроительные мероприятия по охране окружающей среды**

Статьей 8 Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» предусмотрено право каждого гражданина на благоприятную среду обитания, факторы которой не оказывают вредного воздействия на человека.

Исходя из необходимости достижения экологического баланса проектируемой территории, определены основные направления экологической деятельности:

1. мероприятия по защите окружающей среды за счет реализации архитектурно-планировочных, инженерно-технических и организационных мероприятий;

2. мероприятия, направленные на воссоздание ресурсов территории;

3. инженерная подготовка и вертикальная планировка организовывает отвод поверхностных вод, защищает территорию от подтопления и затопления.

Инженерно-технические мероприятия:

- совершенствование технологических процессов, внедрение малоотходных технологий;

- обеспечение технической надежности и максимальной эффективности водозаборных и водопроводных сооружений, исключающих потери воды в сетях, своевременный ремонт сетей;

- внедрение водосберегающих технологий и оборудования;

- установление всем предприятиям лимита водопотребления и водоотведения с соответствующей платой для оперативного контроля за качеством потребляемой и отводимой воды.

Организационные меры:

- контроль за работой автотранспорта;

- мониторинг состояния окружающей среды;

- соблюдение мероприятий Программы управления отходами.

Территория проектируемого района расположена в центральной части городского округа вне границ санитарно-защитных зон.

Источником загрязнения и шума на данной проектируемой территории является автомобильный транспорт.

**3.2. Санитарная очистка и мусороудаление**

Санитарная очистка территории включает следующие мероприятия:

- сбор и удаление за пределы населенного пункта твердых коммунальных отходов (мусора);

- обезвреживание отбросов;

- уборка улиц и площадей.

Проектом предлагается:

- организация раздельного сбора пищевых и непищевых отходов;

- организация раздельного сбора отходов бумаги (картона), древесины, полимеров (полиэтилена), металлолома, автошин, стеклобоя;

- создание приемных пунктов вторичного сырья в коммунальных зонах;

- создание органами местного самоуправления условий, в том числе и экономических, стимулирующих раздельный сбор отходов.

**VI. Основные технико-экономические показатели**

Технико-экономические показатели по вновь сформированным участкам

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование показателей | Площадь |
| 1 | Общая площадь земельного участка | 13749 |
| 2 | Площадь застройки  в том числе | 6512,8 (53,48%) |
| 2.1 | Существующее здание ТК «Гостиный двор» | 5062,8 |
| 2.2 | Проектируемый пристрой | 1450 |
| 3 | Площадь озеленения | 1218 (10%) |
| 4 | Площадь твердых покрытий | 4447,2 |

**Технико-экономические показатели по проекту межевания**

Площадь территории межевания – 1,3749 га

Количество земельных участков - 2

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов