**Проект внесения изменений в проект планировки территории Южной части города Новороссийска, утвержденного постановлением администрации МО г. Новороссийск от 12 января 2012 года №108 для объекта «Жилая застройка в 14 мкр. В Южном внутригородском районе г. Новороссийска» в границах улиц Дзержинского/Мурата Ахеджака**

Разработка проекта внесения изменений в проект планировки территории Южной части города Новороссийска, утвержденного постановлением администрации МО г. Новороссийск от 12 января 2012 года №108, велась в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством с учетом основных мероприятий, заложенных в Генеральном плане г. Новороссийска.

Проект планировки территории выполнен по заказу ООО «Бизнес-Инвест», согласно договору 320-15 от 26 октября 2015 года.

Основание разработки проекта планировки территории:

1. Постановление администрации муниципального образования город Новороссийск от 20.11.2015 года №9098.

2. Задание на разработку проекта планировки.

Исходные данные и материалы, представленные заказчиком для разработки проекта планировки территории представлены в приложении к пояснительной записке (см. раздел 3). Перечень их приведен в содержании пояснительной записки.

При разработке проекта использовались следующие ранее разработанные проекты:

1. Генеральный план города Новороссийска (утвержден решением городской Думы МО г. Новороссийск от 22.11.2011 года №158, с изменениями от 21.07.2015 г. №493).

2. Проект планировки Южной части города Новороссийск Краснодарского края был разработан ИП Кипчатова в 2011 г. и утвержден в установленном порядке постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 12 января 2012 года №108 (с учетом внесения изменений на основании договора №20/02 от 20 февраля 2014 года).

В настоящем проекте даны предложения по изменению территориальных зон и корректировке красных линий в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:47:0118001:681 площадью 40150 м2.

Данный земельный участок композиционно расположен в центральной части территории проекта планировки Южной части города Новороссийска, на пересечении улиц Дзержинского и ул. Мурата Ахеджака (см. схему на стр. 9).

Схема размещения проектируемого участка в структуре проекта планировки Южной части города Новороссийска, утвержденного постановлением администрации МО города Новороссийска от 12 января 2012 года №108

Природно-климатические условия

Территория муниципального образования г. Новороссийск расположена в юго-западной части Краснодарского края, на побережье Черного моря, по климатическому районированию для строительства относится к подрайону IV Б., умеренному климатическому поясу. Важным фактором, влияющим на климат, является циркуляция атмосферы. Территория муниципального образования г. Новороссийск находится под влиянием воздушных масс атлантического, арктического и тропического происхождения, которые обычно бывают уже в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт.

В генезисе климата важнейшая роль принадлежит рельефу, под влиянием которого видоизменяется циркуляция воздушных масс. Кавказский хребет является климатической границей между Северным Кавказом и Закавказьем. Благодаря влиянию рельефа климат имеет элементы субтропического. Наличие водораздельного хребта, хотя и сравнительно невысокого в этой части, создает некоторую орографическую защищенность от восточных континентальных ветров и от холодных вторжений с севера. Кроме этого, влияние незамерзающего моря определяет более мягкий термический режим.

Зима мягкая, с неустойчивой погодой и повышенной увлажненностью, возможностью довольно значительных для данного района похолоданий в результате вторжений холодных воздушных масс. Незначительная высота Кавказских гор позволяет перевалить холодным потокам на южный склон побережья.

Весна наступает очень рано, самый короткий сезон года. Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период.

Устойчивая, жаркая, сухая погода летом периодически нарушается прорывами западных и южных циклонов, вызывающих сильные ливневые дожди.

Осенние атмосферные процессы протекают несколько медленнее, чем весенние. Осень теплая, сравнительно сухая, с большим количеством ясных дней.

Температура воздуха

Расчетные температуры наружного воздуха по метеостанции Новороссийск:

1) Наиболее холодных суток обеспеченностью 98 % (повторяемостью один раз в 50 лет) – минус 210С, обеспеченностью 92 % (один раз в 12,5 лет) – минус 190С;

2) Наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 98 % - минус 140С, обеспеченностью 92% - минус 10,8 0С;

3) средняя температура наиболее холодного периода (зимняя вентиляционная) – минус 20С;

4) продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 80С – 134 дня, средняя температура периода – 4,4 0С;

5) продолжительность периода со среднесуточной температурой воздуха ниже 10 0С – 157 дней, средняя температура периода – 5,10С;

6) среднемесячная температура воздуха в 13 часов самого жаркого месяца (июля) – 28,40С, самого холодного (января) – минус 0,60С.

Среднегодовая температура поверхности почвы – 140С. Абсолютная максимальная температура на почве составляет 650С, абсолютная минимальная – минус 260С. Первые заморозки на почве осенью отмечаются в среднем во второй половине октября, последние заморозки весной – в середине апреля.

Продолжительность безморозного периода на поверхности почвы – 198 дней в среднем. Период в который отмечается промерзание почвы – декабрь-март. Средняя из максимальных за зиму, глубина промерзания под естественным покровом равна – 12 см, наибольшая – 26 см.

Осадки. Снежный покров.

Среднегодовое количество осадков – 1176 мм. В теплый период года, с апреля по октябрь, выпадает 555 мм осадков (47% от годового количества осадков), в холодный, с ноября по март – 621 мм (53%). Суммы осадков год от года могут значительно отклоняться от среднего значения. Зимой осадки выпадают в виде дождя и мокрого снега. Наибольшее среднемесячное количество осадков выпадает в январе, наименьшее – в мае – апреле. Режим выпадения летних осадков – ливневый. Характерной особенностью годового хода осадков является то, что их максимум не приурочен к определенному месяцу и может наблюдаться в любой из месяцев года. Наблюденный суточный максимум осадков – 179 мм (МС Новороссийск).

Нередко дожди сопровождаются грозами, иногда – градом, В среднем в году наблюдается 37 дней с грозами. Чаще всего грозы бывают в период с мая по август. Возможны в другие, даже зимние, месяцы, но реже и не ежегодно. Среднее число дней с градом в году – 13.

Снежный покров бывает ежегодно, но отличается неустойчивостью. Средняя дата появления снежного покрова 28 декабря, схода снежного покрова 6 марта.

Устойчивого снежного покрова не бывает в 96 % случаев. Среднее число дней со снежным покровом – 17. средняя высота снежного покрова 5-10 см. Возможны метели. Среднее число дней в году с метелями – 2, наибольшее – 10. Период, в который бывают метели – декабрь-март.

Среднегодовая относительная влажность воздуха, характеризующая степень насыщения водяным паром, равна 78 %. Наибольшая среднемесячная относительная влажность воздуха наблюдается в ноябре-декабре и мае (79-80 %), наименьшая – в теплый период года, в августе (63 %).

Годовой ход абсолютной влажности противоположен ходу относительной влажности. Среднегодовая величина упругости водяного пара – 12,1 гПа. Преобладающими в течение всего года являются ветры северного направления. С наступлением весны увеличивается повторяемость юго-восточных ветров, в летние месяцы несколько усиливаются ветры юго-западного направления.

Ветры.

Среднегодовая скорость ветра 5,1 м/с. Наибольшая среднемесячная скорость ветра отмечается в зимние месяцы. Летом циркуляция воздушных масс ослаблена. Ветры в этот период неустойчивые по направлению, скорость их наименьшая в году.

Среднее число дней с сильным ветром (более 15м/с) – 28. Особенностью климата являются восточные ветры «бора», достигающие скорости до 50 м/с и приносящие нередкие стихийные бедствия.

В течение суток возможна бризовая циркуляция, чему способствует различие в суточном ходе температуры воздуха над большой водной поверхностью и сушей. Зимой суточная периодичность ветра отсутствует, а летом она проявляется здесь довольно значительно. Морской бриз начинает дуть спустя несколько часов после восхода солнца, обычно он проникает в глубь континента на 20-40 км. Береговой бриз обычно слабее морского, так как ночные контрасты температур между сушей и морем значительно меньше дневных. В море береговой бриз распространяется на расстояние 8-10 км.

Орографический обзор

Территория муниципального образования относится к одной крупной орографической области - низкогорной, представляющей собой северо-западную часть Большого Кавказа.

Основные элементы рельефа: Абраусский хребет, Цемесская долина и Маркотхский хребет. Они чередуются в названном порядке с юго-запада на северо-восток. Абсолютные отметки земли согласно представленной топосъемке изменяются в пределах от 9.19 до 3.96 м.

Гидрологические условия

Гидрологические условия территории являются одними из важнейших условий формирования и развития экзогенных геологических процессов, так как наиболее опасные и активные проявления тесно связаны с водными артериями. Поверхностная гидросфера территории состоит из следующих наиболее важных элементов: Черное море и речная (балочная) сеть.

На большом протяжении береговая линия Черного моря представлена крутым абразионным уступом и узкой полосой валунно-галечникового, глыбового пляжа.

Основными факторами, влияющими на береговые ЭГП, являются уровенный режим и волнение моря. Максимальное количество штормов приходится на холодное время года. Частота волнений силой от 5 баллов и выше возрастает в зимнее время почти в 2 раза по сравнению со среднегодовой, а энергетическое воздействие этих штормов на береговую линию составляет более 60% полного энергетического воздействия волнений за год. По соотношению своих основных параметров (высота, длина волн) волнения приближаются к океаническому типу.

Явления приливного характера в Черном море практически не наблюдаются. Характерны годовые колебания уровня моря, обусловленные изменением составляющих гидрологического баланса: стока рек, испарения, осадков. В мае-июне, во время весенних паводков рек, уровень моря повышается, затем, в течение лета постепенно понижается. Амплитуда таких колебаний не превышает 20 см., анализ длительных колебаний уровня моря показывает, что с начала века среднегодовой уровень моря неравномерно поднимается со средней скоростью 1,5 мм/год.

Режим солености прибрежной части моря стабилен, отмечающиеся колебания солености, вызываемые поверхностным стоком рек и волнениями, незначительны. Многолетние колебания средней солености моря в прибрежной зоне в пределах 16-18%о. С глубины 150 м соленость увеличивается до 23%о.

Температура воды зимой на поверхности в открытом море 6-70С. Средняя температура воды в самый теплый месяц +240С. Отклонение среднегодовых температур от среднего многолетнего значения (15,70С) не велика - до 30С.

На глубинах 50-70 м температура постоянна и равна 6-70С. Вертикальная циркуляция вод слабая, в результате чего кислородом богаты только верхние 50 м, с глубины 200 м количество его ничтожно и развито сероводородное заражение.

При всей сложности режима течений в береговой зоне, можно выделить течения западного и северо-западного направлений со средней скоростью от 13 до 22 см/с. С глубины 15 м скорость течений постепенно уменьшается.

Гидрографическая сеть территории муниципального образования г.Новороссийск относится к бассейну Черного моря и представлена многочисленными реками и балками (щелями), располагающимися довольно равномерно по территории побережья. В основном, все реки и щели имеют субмеридиальное простирание. Для них характерно преобладание дождевого или грунтового питания.

На водный и уровенный режим рек муниципального образования г. Новороссийск сильное воздействие оказывает паводки, как правило, кратковременные, связанные с выпадением обильных атмосферных осадков, которые возможны в любое время года, но чаще всего они наблюдаются в осенне-весенний период. В большинстве из мелких рек и практически во всех щелях прекращение поверхностного стока на один - два месяца в летне-осенние периоды наблюдается почти ежегодно. Довольно постоянный химический состав поверхностных вод гидрокарбонатно-кальциевого типа с низкой минерализацией 0,2-0,5г/л обеспечивает возможность широкого применения их в промышленности и сельском хозяйстве.

Почвенно-растительные условия

На территории МО г. Новороссийска распространены в основном горные типично дерново-карбонатные почвы, характеризующиеся малой мощностью (до 0,5м). На вершинах и пологих склонах, лишенных растительности, распространены горно-луговые почвы мощностью менее 0,5 м. Содержание гумуса в них 10-20 %.

По типу растительности район относиться к лесостепи, с наличием луговых, горно-луговых и лесных видов растительности – овсяницы луговой, коротконожки пористой, незабудки лесной др. На залесенных участках преобладают дубовые леса с примесью граба, ясеня и других деревьев. Из кустарников встречаются боярышник, шиповник собачий, терн колючий.

Тектонические условия и сейсмичность

Территория по сейсмичности целиком относиться к 7-бальной зоне строительств. Использование территории в период подготовки проекта планировки территории. Земельный участок площадью 4.015 га с кадастровым номером 23:47:0118001:681 расположен на юго-западной окраине города Новороссийска, на бывших сельскохозяйственных угодьях (виноградниках) ЗАО Агрофирмы «Мысхако». По отношению к границам проекта планировки Южной части города Новороссийска, проектируемый участок занимает центральное местоположение на пересечении улиц Дзержинского и ул. Мурата Ахеджака.

В соответствии с "Генеральным планом городского округа муниципального образования город Новороссийск" , рассматриваемый участок расположен в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, зоне общественных пространств и зеленых насаждений общего пользования с высокой степенью благоустройства, в том числе с размещением объектов спортивного назначения, зоне размещения линейных объектов автомобильного транспорта.

Регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки г. Новороссийска (с учетом изменений, внесенных Решением городской Думы от 22 декабря 2015 года №44), рассматриваемая территория отнесена к следующим территориальным зонам:

– зоне общественного центра местного значения - ОД-2;

– зоне объектов физкультуры и спорта – Р2.

Площадь проектирования составляет 40150 м2.

Земельный участок ограничен:

С севера – непосредственно ул. Мурата Ахеджака;

С востока – земельным участком с кадастровым номером 23:47:0118001:682, принадлежащим «ПИК-Кубань». На данный момент участок свободен от застройки.

С юга – территорией гипермаркета «Лента»;

С запада – земельным участком, свободным от застройки вдоль ул. Дзержинского. Западная граница участка проходит вдоль взлетно-посадочной полосы бывшего аэропорта г.Новороссийска. В связи с этим западная часть участка имеет ровный рельеф с асфальтовым покрытием и используется на момент проектирования, как остановка маршрутных транспортных средств.

Вдоль западной и южной границ проектируемый земельный участок ограничен металлическим забором. Участок имеет выраженный перепад рельефа с понижением с северо-запада на юго-восток, в сторону моря. Максимальный перепад по рельефу составляет около 9 м. Проектируемая территория свободна от застройки.

По проектируемой территории проходят многочисленные инженерные коммуникации. Вдоль забора, ограничивающего земельный участок с запада, проходят: газ среднего давления, водопровод, кабельные сети. В центральной части в диагональном направлении земельный участок пересечен двумя сетями напорной канализации, водопроводом, а также недействующими кабельными сетями. Сети напорной канализации будут сохранены. Часть коммуникации подлежат ликвидации или переносу.

Из планировочных ограничений необходимо отметить санитарно-защитную зону гипермаркета «Лента» (50 м). Кроме того необходимо соблюсти нормативные отступы от сохраняемых инженерных коммуникаций до объектов проектирования.

Проектные решения

2.4.1. Функциональное зонирование и архитектурно-планировочная организация территории.

Данным проектом решаются следующие основные вопросы:

 прохождения красных линий;

 функционального зонирования;

 размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания;

 плотность и параметры застройки;

 параметры улиц, проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории.

Функциональное зонирование и архитектурно-планировочная организация проектируемого участка выполнены в соответствии с генеральным планом г. Новороссийска на основе проекта планировки Южной части города Новороссийска, утвержденного постановлением администрации МО города Новороссийска от 12 января 2012 года №108 (с учетом внесения изменений на основании договора №20/02 от 20 февраля 2014 г).

Согласно схемы границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, представленной в основной части проекта планировки Южной части города Новороссийска, центральная пешеходная зона выделена в зону улиц и дорог. Однако на разбивочном чертеже осей улично-дорожной сети и красных линий данная зона не выделена красными линиями. Кроме того, в соответствии с проектом планировки Южной части города Новороссийска, проектируемый участок частично пересекает бульвар, ширина которого в красных линиях составляет 22 м.

Данным проектом планировки вносятся следующие изменения:

 отменены красные линии, пересекающие проектируемый участок;

 сокращена ширина кольцевой развязки в красных линиях со 100 м до 30м;

 центральная озелененная территория переведена из зоны улиц и дорог в рекреационную зону объектов физкультуры и спорта для создания спортивного центра;

 остальная территория рассматриваемого земельного участка отведена под многоэтажные жилые дома с размещением в цокольных этажах помещений общественного назначения в соответствии с условно разрешенным видом использования общественно-деловой зоны местного значения (В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Новороссийск).

Таким образом, сохранена архитектурно-планировочная концепция проектируемой территории, заложенная в Генеральном плане г. Новороссийска. Основной вертикальной планировочной осью является пр. Дзержинского, горизонтальной – ул.Мурата Ахеджака. Пересечение этих улиц образует композиционное ядро Южной части г.Новороссийска, от которого берет начало пешеходная зона общего пользования с благоустроенными площадками для занятий физкультурой и спортом.

В границах общественно-деловой зоны запроектированы многоэтажные жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения в цокольных этажах. В данном проекте линии регулирования застройки предусмотрены на расстоянии не менее 3 м от красных линий в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Новороссийск.

Многоэтажные жилые дома, размещаемые на проектируемой территории, образуют хорошо озелененные, оборудованные всеми необходимыми элементами благоустройства, жилые дворы.

Обеспечена благоприятная инсоляция квартир. Соблюдены нормативные противопожарные разрывы между зданиями.

Ориентировочная площадь квартир составит 47 тыс. м2 (без учета балконов и лоджий).

Количество квартир – 998 шт. Расчетное население – 1566 человек.

Коэффициент застройки – 0.2

Коэффициент плотности застройки в границах проекта планировки – 1.4

Плотность населения в границах участка – 390 чел/га

Плотность жилого фонда (кв.м/га) – 11700 м2/га

Примечание:

1. Состав площадок и их размеры определены Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края (утверждены приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года N 78 )

2. Удельные размеры площадок для занятий физкультурой в границах благоустройства жилых домов уменьшены на 20% в соответствиии с Примечанием п. 7.5 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Дефицит площадок для занятий физкультурой компенсируется за счет спортивных площадок, размещенных на смежной территории, находящейся в собственности ООО "Бизнес-Инвест"

3. Удельные размеры площадок для хозяйственных целей уменьшены на 50 % в соответствии с Примечанием п. 7.5 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Система социального и культурно-бытового обслуживания

Социальная инфраструктура – система объектов образования, дошкольного воспитания, здравоохранения, социального обеспечения, бытового обслуживания, торговли, культуры, спорта, досуга и др., запроектированных в соответствии с нормативными показателями потребности населения, допустимыми радиусами пешеходной и транспортной доступности.

Система размещения объектов социальной инфраструктуры рассматриваемой территории построена в соответствии с описанным выше принципом ступенчатости:

1 ступень – повседневное

2 ступень – периодическое

3 ступень – эпизодическое обслуживание.

К учреждениям повседневного обслуживания относятся школы, детские дошкольные учреждения, магазины продовольственных товаров, аптеки, предприятия бытового обслуживания и др. Ко второй ступени обслуживания относятся магазины непродовольственных товаров, объекты медицинского и социального обслуживания и др.

На рассматриваемой территории учреждения 1 и 2 ступени обслуживания запроектированы во встроено-пристроенных помещениях в цокольном этаже многоквартирных жилых домов. Общая площадь встроено-пристроенных помещений ориентировочно составит 4174 м2. Кроме того, с юга от проектируемого земельного участка расположен гипермаркет «Лента».

Расчет вместимости детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ

В соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (утверждены приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года N 78 ), необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях принимается 39 места на 1000 жителей, в общеобразовательных школах – 102 мест на 1000 жителей. Таким образом, расчетный уровень обеспеченности местами в детских дошкольных учреждениях для проектируемого жилого квартала составит:

1.566 х 39 = 61 мест

Расчетный уровень обеспеченности местами в общеобразовательных учреждениях для населения проектируемого жилого квартала составляет:

1.566 х 102 = 160 места

Радиус обслуживания населения детскими дошкольными учреждениями и общеобразовательными школами составляет 300 и 500 метров соответственно.

В соответствии с проектом планировки Южной части города Новороссийска, утвержденным постановлением администрации МО города Новороссийска от 12 января 2012 года №108 в пределах нормативных радиусов доступности от рассматриваемой территории расположены проектируемая общеобразовательная школа на 1285 мест (площадь участка 2.7 га) и проектируемый детский сад на 120 мест (площадь участка 0.99 га). На схеме размещения объектов социально-бытового обслуживания, представленной в материалах по обоснованию проекта планировки Южной части города Новороссийска им присвоены условные номера 41 и 32 соответственно.

В соответствии с письмом от администрации города Новороссийска потребность населения проектируемой жилой застройки в местах в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах будет обеспечена этими образовательными учреждениями.

Организация системы транспортного и пешеходного движения

Основными улицами, по которым будет осуществляться транспортная связь проектируемой территории с другими районами города будут ул. Дзержинского и ул. Мурата Ахеджака.

Въезды на территорию жилого квартала будут осуществляться с ул. Дзержинского и с ул. Григорьева. Транспортное обслуживание жителей жилого квартала осуществляется автобусными и троллейбусными маршрутами, которые проходят по ул. Дзержинского и ул. Мурата Ахеджака. В юго-западной части проектируемого участка, в непосредственной близости к границе, запроектирована остановка общественного транспорта.

Внутри жилого квартала предлагается создать развитую сеть проездов местного значения, обеспечивающих транспортное обслуживание жителей внутри квартала. Ширина проезжих частей принята от 4.2 до 6 м. Все жилые дома имеют круговые объезды. Расстояние от края проезжей части до стен жилых домов принято от 8 до 10 м. Таким образом обеспечены беспрепятственные проезды пожарной техники и мусороуборочных машин.

Система организации пешеходного движения запроектирована в увязке с системой транспортного движения квартала. Предлагаемая сеть пешеходного движения предусматривает удобную связь населения с местами проживания, отдыха, объектами соцкультбыта и остановочными пунктами общественного транспорта. Проектом предусматривается максимальное разделение путей движения пешеходов и транспорта.

Сооружения и площадки для хранения транспортных средств.

Для парковки и хранения личного автотранспорта жителей квартала предусмотрены как открытые автостоянки, так и места в подземной автостоянке. В комплексе они полностью обеспечивают потребность жителей жилого квартала в местах парковки и хранения личного транспорта.

Так, на придомовой территории жилых домов и на территории зоны объектов физкультуры и спорта на открытых площадках размещены автостоянки для парковки и временного хранения автомобилей жителей квартала в количестве 503 машино-мест.

Для постоянного хранения личного автотранспорта жителей предусмотрено 190 мест в подземной автостоянке на территории объектов физкультуры и спорта. Кроме того 430 машино-мест для хранения личного автотранспорта жителей предоставил гипермаркет «Лента» (Письмо №15-61/09-1712 от 10.12.2015 г. от руководителя по развитию ООО «Лента» Мирко Тиль, см. раздел 3 ).

Расчет необходимого количества парковочных мест.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Новороссийск, при размещении многоэтажных жилых домов на земельном участке, относящемся к общественно-деловой зоне местного значения, минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка, принадлежащего застройщику составляет 1 машино-место на одну квартиру.

Таким образом нормируемое число машино-мест для парковки и хранения на проектируемую жилую застройку составляет 998 машино-мест .

На территории проектируемого жилого квартала запроектировано 503 м/мест на открытых автостоянках для парковки личного автотранспорта населения жилых домов и сотрудников встроенных помещений общественного назначения. Кроме того предусмотрено 190 машино-мест в подземной автостоянке. 430 машино-мест предусмотрено на автостоянке гипермаркета «Лента». Общая обеспеченность машино-местами составляет 1105 машино-мест, что соответствует нормативным требованиям.

Система природных и озелененных территорий

Зеленые насаждения влияют на микроклимат жилой среды, служат для шумозащиты, делают возможной организацию отдыха людей непосредственно вблизи жилья.

При озеленении жилых групп деревья и кустарники следует организовывать в куртины, в особенности в местах тихого отдыха, спортивные площадки обсаживать по периметру.

Насаждения специального назначения высаживают вдоль улиц и дорог. В ассортимент следует включать деревья, устойчивые к загазованности: каштан, липа, клен остролистный и т.д.

При дальнейшем проектировании бульвара необходимо уделить особое внимание его озеленению для создания живописного пространства. Одновременно бульвар должен выполныть роль шумозащиты. В озеленении бульвара должны присутствовать деревья как с большой раскидистой кроной вдоль основных тротуаров, так и с небольшой декоративной в местах отдыха людей. Также предусмотреть цветники и клумбы, живые изгороди из кустарников, размещение малых архитектурных форм , скульптур.

Расчет озеленения территории

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застроки городского округа Новороссийск, минимальная суммарная площадь озелененных территорий (включая площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки) в границах земельного участка, принадлежащего застройщику должна составлять 25% Население проектируемого квартала составляет 1566 чел. Площадь озелененной территории и благоустроенных площадок составляет 18900 м2 Площадь территории проекта планировки составляет 40150 м2 , следовательно площадь озелененной территории составляет 47% от общей площади квартала.

Мероприятия по созданию среды жизнедеятельности маломобильных групп населения (МГН)

В целях создания комфортной среды жизнедеятельности МГН в проекте планировки территории решаются следующие основные задачи:

- досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность передвижения к ним;

- безопасность путей движения, мест проживания обслуживания и приложения труда;

- возможность получать необходимые услуги, участвовать в трудовом, учебном, культурном процессе и т.д.

Предусматриваются удобные транспортные и пешеходные связи МГН с посещаемыми ими объектами, при соблюдении градостроительных требований к параметрам путей движения. Ширина путей движения на участках таких объектов обеспечивается не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок; продольный уклон путей движения, по которым возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, как правило, не превышает 5%; поперечный уклон принимается в пределах 1-2%. Высота бордюров по краям пешеходных путей составляет не менее 0,05 м, высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,4 м. На открытых индивидуальных автостоянках около учреждений обслуживания выделяется не менее 10% мест для транспорта инвалидов. Места для хранения личного автотранспорта размещаются вблизи входов, доступных МГН:

- для объектов обслуживания – не далее 50 м;

- при жилых домах – не далее 100 м.

Ширина зоны парковки составляет не менее 3,5 м. Площадки для остановки специализированных средств общественного транспорта, перевозящего инвалидов, предусматриваются на расстоянии не далее 100 м от входов в общественные здания, доступные для МГН.

На придомовой территории, участке зданий, имеющих помещения для инвалидов, предусматриваются доступные по габаритам, уклонам и оборудованию площадки и зоны для: упомянутых ранее специализированных автостоянок для личного транспорта МГН, мест кратковременной стоянки автотранспорта; площадок мусоросборников; детских площадок; площадок для выгула собак; зон тихого отдыха; хозяйственных площадок.

Продольные и поперечные уклоны на путях движения по придомовой территории имеют нормативные параметры. Через каждые 50 м пути движения по уклону предусматриваются горизонтальные площадки (с уклонами, обеспечивающими водосток) для отдыха, ограниченные от непроезжей части поребриками высотой не менее 0,1 м или оградой. Разрыв между зонами отдыха и хозяйственными, а также спортивными площадками, обеспечивается не менее 30 м.

Пешеходные пути для МГН на территории общественных зданий проектируются без пересечения с транспортными проездами, обеспечиваются удобные связи со всеми функциональными зонами и площадками участка, а также входами, элементами благоустройства и внешнего инженерного оборудования;

Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

План организации рельефа разработан при максимальном использовании существующего рельефа с привязкой к отметкам ул. Анапское шоссе и уже существующих проездов многоэтажной застройки, расположенной на смежном участке.

Рельеф проектируемой территории сложный. Понижение рельефа наблюдается в направлении от ул. Дзержинского в сторону моря.

Средние отметки по участку колеблются в пределах от 57.13 в районе ул. Дзержинского до 48.11 м в районе восточной границы земельного участка. Таким образом максимальный перепад рельефа по участку составляет около 9 м.

Схема вертикальной планировки выполнена методом уклонов. Продольные уклоны на проездах и тротуарах соответствуют нормативным значениям и равны 0,005-0,07, поперечные – 0,02. Для более быстрого и эффективного отвода ливневых вод проектом предусмотрена ливневая канализации.

Инженерная инфраструктура

Водоснабжение.

Планируемая нагрузка в возможной точке подключения к городским сетям водоснабжения составляет 846.18 м3 / сутки.

В соответствии с техническими условиями водоснабжения и канализования объекта №02.2/104 от 19.01.2016 г., выданными МУП «Водоканал города Новороссийска» возможные точки подключения к городским сетям водоснабжения приняты на водопроводе Ø300 мм по ул. Мурата Ахеджака и на водоводе Ø 2х400 мм от РЧВ «5 бригада.

Кроме того, в соответствии с техническими условиями №02.2/5287 от 09.11.2015 г. , необходимо запроектировать и выполнить перенос водопроводного ввода Ø 100 мм к войсковой части, проходящего по земельному участку .

Водоотведение.

Планируемая нагрузка в возможной точке подключения к городским сетям водоотведения составляет 797.59 м3 / сутки.

В соответствии с техническими условиями водоснабжения и канализования объекта №02.2/104 от 19.01.2016 г., выданными МУП «Водоканал города Новороссийска» возможная точка подключения к городским сетям канализации принята на канализационном коллекторе Ø300 мм по ул. Мурата Ахеджака.

Состав загрязняющих веществ в сточных водах, отводимых в систему канализации , должен соответствовать по перечню и концентрации действующим «Условиям приема». Сброс загрязняющих веществ, не вошедших в этот перечень, разрешается только с согласия МУП «Водоканал», при равномерном сбросе.

Электроснабжение и наружное освещение.

Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств составляет 1400 кВт. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется присоединение составляет 0.4 кВ. Согласно технических условий №01-16 от 15 января 2016 г., выданных ООО «Комэнерго», точка присоединения – опосредованно в РУ-0.4 кВ проектируемой 2БКТП-10/0.4 кВ ООО «ТЕАМ».

Проектом планировки предусмотрен земельный участок для строительства трансформаторной подстанции 2БКТП-10/0.4кВ с последующей передачей прав на указанный земельный участок ООО «ТЕАМ». От 2БКТП до ВРУ жилых домов запроектированы внутриплощадочные кабельные трассы 0.4 кВ.

Телефонизация и радиофикация.

В соответствии с техническими условиями №10 от 20.01.2016 г., выданными ПАО «Ростелеком» на предоставление комплекса услуг связи для объекта: «Жилая застройка в 14 микрорайоне в Южном внутригородском районе г. Новороссийска в границах ул. Дзержинского / ул. Мурата Ахеджака», точку сопряжения с сетью Краснодарского филиала ПАО «Ростелеком» и места подключения для размещения оборудования необходимо согласовывать в рабочем порядке с ЛКУ ГЦТЭТ г.Новороссийск, Краснодарского филиала ПАО «Ростелеком» на стадии проектирования.

Санитарная очистка территории

Санитарная очистка территории занимает одно из важнейших мест в охране окружающей среды. Она направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от временного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения бытовыми отходами.

Очистка города осуществляется Муниципальными предприятиями по уборке города.

Основной системой сбора и удаления ТБО является система сбора мусора в контейнеры и вывоза его специальными мусоровозами.

Контейнеры для сбора ТБО предусматривается устанавливать на площадке мусороприемника в домах, оборудованных мусоропроводом.

Площадки для сбора мусора предусматриваются с ровным асфальтовым покрытием, ограждением, озеленением. Они удалены от жилых домов, детских дошкольных учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстоянии не менее 20 м и не более 100 м от входов в жилые дома. Площадки должны примыкать по возможности к сквозным проездам, что должно исключить маневрирование вывозящих мусор машин. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более пяти.

Мойку контейнеров осуществляют на специализированных площадках с твёрдым покрытием, оборудованных отводами в канализационную сеть.

Для вывоза ТБО, механизированной уборки тротуаров и проезжей части улиц, дорог и площадей предусматриваются машины специального назначения.

Внутрирайонные проезды по радиусам и ширине проезжей части обеспечивают свободный проезд к местам установки контейнеров для сбора мусора.

Одним из важнейших мероприятий по утилизации ТБО является переработка вторичного сырья. Сбор вторсырья должен осуществляться на приемных пунктах вторсырья. Расчёт количества мусорных контейнеров на основании СП 42.13330.2011 Количество бытовых отходов от проектируемых жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией и центральным отоплением, составит:

1566 х 225 : 365 = 965 кг в день, где:

1566 – количество жителей;

225 – количество бытовых отходов на 1 человека в год, кг;

365 – количество дней в году.

Расчетное количество мусорных контейнеров составляет:

965 : (150 х 1) = 6.4 шт, где:

965 - Количество бытовых отходов от проектируемых жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией и центральным отоплением, кг;

150 – плотность мусора, кг/м3;

1 – емкость одного мусорного контейнера, м3.

В проекте предусмотрено 4 площадки для сбора мусора по 2 контейнера емкостью 1 м3 на каждой площадке.

Мероприятия по сохранению культурного наследия.

Рассматриваемый земельный участок расположен на бывших сельскохозяйственных угодьях (виноградниках) ЗАО Агрофирмы «Мысхако».

В 2009 году на юго-восточной окраине 14 микрорайона, в 600 м к юго-западу от перекрестка пр.Дзержинского и ул.Южная (современной ул.Мурата Ахеджака), и в 250 м к северо-западу от бывшего аэропорта Шиловым А.В. был выявлен грунтовый некрополь «Аэропорт» (IV-III вв.до н.э.).

В 2010 году экспедицией Новороссийского исторического музея-заповедника были проведены разведки в окрестностях с.Мысхако, в том числе на землях ЗАО Агрофирмы «Мысхако», примыкающих с юго-запада к 14 микрорайону г.Новороссийска. Под руководством научного сотрудника А.В.Колпаковой в окрестностях села было обследовано 9 памятников. Три новых памятника были выявлены в ходе разведки: поселение «Мысхако-родник» (III-II вв.до н.э.), поселение «Мысхако-труба» (IV-II вв. до н.э.) и грунтовый некрополь «Палагина щель» (IV-III вв. до н.э.).

В октябре 2015 года ООО «Новороссийская археологическая экспедиция» по заказу ООО «Бизнес-Инвест» выполнили археологическое обследование проектируемого земельного участка, по результатам которого составили отчет, представленный в разделе 3 данной пояснительной записки. По данным отчета рассматриваемый земельный участок площадью 4.015 га с кадастровым номером 23:47:0118001:681 находится вне зон охраны памятников археологии.

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия, списка выявленных объектов культурного наследия МО г.Новороссийск, объекты культурного наследия на рассматриваемом земельном участке отсутствуют. Управление государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края согласовывает хозяйственное освоение земельного участка площадью 4.015 га с кадастровым номером 23:47:0118001:681 (заключение №78-7263/15-01-21 от 20.11..2015, выданное управлением государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края).

В границах зон охраны объекта культурного наследия устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель, ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, способную нарушить целостность памятника или ансамбля, создать угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения, за исключением специальных мер, напрвленных на сохранение и регенерацию данного объекта.

Мероприятия по защите от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Планируемая застройка располагается на территории края, геологическое строение которого может привести к возникновению стихийных явлений и ЧС природного характера.

Опасные природные процессы, которые могут привести к авариям на проектируемой территории – это землетрясение и ураганные ветры со скоростью до 30 м/сек. Планируемый участок попадает в зону сейсмичности в 7 баллов .

В районе строительства возможны сильные ветры и ливневые дожди с грозами и градом, снегопады, налипание снега, туман, гололед, обледенения.

При проектировании объектов капитального строительства необходимо показать пути движения и эвакуации людей при ЧС. Выполнить расчет времени эвакуации. Разработать решения по обеспечению беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств спасения работников, ликвидации ЧС с нанесением направлений движения пожарной и другой техники для выполнения аварийно-спасательных работ.

Для оповещения людей по сигналам оповещения ГО и ЧС предусмотреть установку теле и радиотрансляционных устройств проводного и эфирного вещания в местах проживания и временного нахождения населения.

Мероприятия по гражданской обороне.

Мероприятия гражданской обороны в Российской Федерации разрабатываются и проводятся с учетом категории объектов по гражданской обороне.

Категорирование объектов по ГО осуществляется в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. В соответствии с постановлением правительства РФ от 19.09.1998 года №1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по ГО» объекты проектируемой территории являются не категорированными.

В соответствии с Исходными данными ГО и ЧС №23-2 12-3 от 11.01.2016 г, выданными главным управлением МЧС России по Краснодарскому краю, проектируемая территория входит в состав территории, не отнесенной к группе по ГО.

В военное время проектируемый участок не рассматривается в качестве территории, на которой возможно размещение населения, эвакуируемого из зон, предусмотренных СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

Проектируемая территория находится вне зоны возможных сильных разрушений при использовании обычных средств поражения.

Для проектируемой территории предусматриваются светомаскировочные мероприятия в составе внутригородского округа.

На территории проектируемого жилого квартала не предусматривается размещение организаций, продолжающих работу в военное время.

Проектирование и строительство защитных сооружений гражданской обороны проектом планировки не предусматривается.

Обследование территории на предмет выявления взрывоопасных предметов

Археологическая разведка местности не выявила наличие взрывоопасных предметов времен ВОВ выполнялась в октябре 2015 года ООО «Новороссийская археологическая экспедиция».

В ходе обследования на в границах проекта планировки на глубину до 2 м признаков незахороненных останков и неизвестных захоронений погибших при защите Отечества, а также объектов военной истории и других взрывоопасных предметов не обнаружено.

Мероприятия по пожарной безопасности.

Проектируемая территория не попадает в зону поражения в случае чрезвычайных ситуаций на ХОО и взрывопожароопасных объектах.

Возможной чрезвычайной ситуацией на объектах проекта планировки может стать пожар, причиной которого может стать неисправность электрооборудования и электропроводки, неисправность газового оборудования, искры при выполнении газовых работ, столкновение автомобилей, воздействие шаровых молний, неосторожное обращение с огнем.

Одним из наиболее эффективных методов предотвращения гибели людей при пожарах являются автономные пожарные извещатели, реагирующие на дым на ранней стадии возгорания и способные звуковым сигналом тревоги своевременно предупредить жителей об опасности пожара.

Извещатели пожарные должны соответствовать требованиям НПБ 66-97 «Извещатели пожарные автономные. Общие технические требования. Методы испытаний» и технической документации на конкретный автономный пожарный извещатель.

В соответствии с Письмом Госстроя России от 09.10.2000 г. №СК-4434/9 и Главного управления Государственной противопожарной службы МВД России от 28.09.2000 г. №20/2.2/3438 «О повышении противопожарной защиты жилых зданий» при проектировании жилых зданий необходимо предусматривать:

- оборудование квартир автономными пожарными извещателями, реагирующими на дым;

- применение первичных устройств внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии , в том числе с использованием хозяйственно-питьевого водопровода;

-оборудование квартир устройствами защитного отключения электроэнергии (УЗО).

Радиус обслуживания пожарной охраны не должен превышать 3 км , а время прибытия первого пожарного подразделения не должно превышать 10 мин.

Проектируемый земельный участок находится в районе выезда 9 пожарной части федерального государственного казённого учреждения «2 отряд федеральной противопожарной службы по Краснодарскому краю» , расположенный по адресу : г. Новороссийск, ул. Куникова, 88.