

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ГОРОД ЧИТА»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

от « 08 » 05 2018

№ 135

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:2626, местоположение которого определено: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-55

Рассмотрев представленную комитетом градостроительной политики администрации городского округа «Город Чита» документацию по проекту планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:2626, местоположение которого определено: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-55, предоставленного для комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства (заказчик — ООО «Проектстрой», разработчик — ООО Проектно-конструкторское бюро «ВЕКТОР»), в соответствии с частью 3 статьи 8, частью 13 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Порядком подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации городского округа «Город Чита», утвержденным постановлением администрации городского округа «Город Чита» от 12.09.2011 г. № 238, частью 4 статьи 38 Устава городского округа «Город Чита»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:2626, местоположение которого определено: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-55, предоставленного для комплексного освоения в целях индивидуального жилищного строительства, согласно приложениям № 1, № 2, № 3, № 4 к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление, утвержденную часть проекта планировки и проекта межевания опубликовать на официальном сайте администрации городского округа «Город Чита» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», размещенном по адресу: www.admin.chita.ru.

Руководитель администрации

О.В. Кузнецов






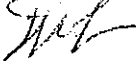

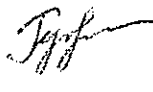

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектно-конструкторское бюро «ВЕКТОР»
ИНН 7536101902 ОГРН 753601001 ОГРН 1097536003630
Сайт - www.pkbvector.com
Электронная почта pkbvector@mail.ru Тел.: 72-00-67.26-06-10
Юр. адрес: 672027, Забайкальский край, г. Чита, ул. Горького, 43
р/сч 40702610805400009638 БИК 045005780 ИНН 7710353608
И/сч 30101810400000000780 в Дзержинском РКЦ при ГУ Банка России по НСО
Банка ВТБ 24 (ЗАО) ООО «Читинский» г. Чита, ул. Амурская, 41
Допуск № МРП-0247-2012-7536101602-03 НПП «МежРегионПроект»
(СРО-П-161-08092010) www.sro-mro.ru

Заказчик: ООО «Проектстрой»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПО АДРЕСУ: ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ, Г. ЧИТА,
ВДОЛЬ ТРАССЫ М-55.**

Чита, 2018

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Директор ООО ПКБ «Вектор»		В.А. Озерский
Главный архитектор проекта		Д.В. Ушаков
Главный инженер проекта		И.В. Бухвалов
Инженер-проектировщик		А. Тишин
Инженер-строитель		Е.С. Широкова
Эколог		Е.Ю. Гусева
Геодезист-землеустроитель		В.В. Хохряков
Геодезист-землеустроитель		А.С. Логинов

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	5
1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	6
Цели и задачи	7
Введение	7
1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории	8
1.1.1. Климатическая характеристика района строительства	9
1.1.2. Геоморфология.....	10
1.1.3. Экология.....	11
1.1.4. Метеорология.....	13
1.1.5. Геодезия.....	13
1.2. Красные линии и линии регулирования застройки.....	14
1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	15
1.4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.....	15
2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	16
2.1. Размещение объектов капитального строительства. Характеристика архитектурно- планировочной структуры	17
2.1.1. Архитектурно-планировочные решения	17
2.1.2. Планировочные проблемы	18
2.1.3. Характеристика жилой застройки.....	18
2.2. Благоустройство	19
2.3. Характеристика развития улично-дорожной сети.....	20
2.4. Инженерная подготовка территории	20
2.5. Инженерное обеспечение.....	22
2.5.1. Телевидение	23
2.5.2. Средства связи и телекоммуникаций.....	24

3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности	24
3.1 Мероприятия по гражданской обороне	26
3.2 Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях	27

СОСТАВ ПРОЕКТА

Текстовые материалы

Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	2.	3.	4.
1.	Пояснительная записка	2-27	
2.	Ситуационный план. Опорный план. Схема современного использования территории М 1:2000.	ПП-1	1: 2000
3.	План красных линий. Основной чертеж. М 1:2000	ПП-2	1: 2000
4.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	ПП-3	1: 2000
5.	План сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:2000	ПП-4	1: 2000
6.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.	ПП-5	1: 2000

Проект планировки территории по адресу: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-55.

**1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории по адресу: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-55.

Цели и задачи

Целью проекта планировки территории является обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры округа, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, красных линий и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Проектом предусматривается четкое функциональное зонирование, направленное на оптимизацию использования территории округа, создание компактной сегментной зоны.

Введение

Проект планировки, как вид градостроительной документации, является первой стадией реализации генерального плана города и поэтому ведется в контексте последнего. Он разрабатывается на территорию планировочного района и представляет более детальную проработку основных планировочных решений, заложенных в генеральном плане.

Основными положениями проекта планировки являются: красные линии, закрепленные в координатах, линии регулирования застройки, параметры транспортной и инженерной инфраструктуры, параметры размещаемой застройки, размещение объектов социально-культурного и бытового обслуживания.

В задачу проекта планировки входит анализ существующего состояния территории (вопросы землепользования, состояние жилищного фонда, обеспеченность объектами социально-культурного обслуживания, состояние зеленого фонда района, обеспеченность объектами и сетями инженерной и транспортной инфраструктуры, а также планировочные ограничения природного и техногенного характера и определение основных направлений и параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Документация по планировке территории, Проект планировки территории по адресу: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-55, разработан согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Генерального плана городского округа «Город Чита»;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Чита»;

Проект планировки территории по адресу: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-56.

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- Договор подряда на разработку проекта планировки и межевания территории №05/ППМ/03/2018 от 02 марта 2018 г.

Договор №1 комплексного освоения территории от 02 марта 2018 г.

Договор №113/18 (А) аренды земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории от 02 марта 2018 г.

Проект планировки территории разработан с использованием топографической основы в масштабе 1: 2000, выполненной ООО ПКБ «Вектор» в 2015 г.

1.1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки, зоны с особыми условиями использования территории

Территория в границах проекта планировки расположена в Железнодорожном административном районе г. Читы. С северной стороны ограничена федеральной автодорогой «Байкал», за которой расположен ипподром; с восточной стороны – магистралью «Романовский тракт», за которым планируется строительство микрорайона «Романовский»; с южной стороны ул. Олимпийская; с западной – о. Угдан.

Проектируемая территория свободна от застройки.

Проектное решение разработано с учетом существующей планировочной структуры, возможных направлений развития территории.

При проектировании проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности объектов обслуживания непосредственно на проектируемой территории, а также расположенных смежно.

1.1.1 Климатическая характеристика района строительства

Климат Читы резко континентальный с недостаточным количеством атмосферных осадков, холодной и продолжительной зимой, относительно теплым (иногда жарким) летом – сухим в первой половине и влажным во второй, большими суточными и годовыми колебаниями температуры воздуха, короткими переходными (осень и весна) периодами.

Продолжительность солнечного стояния в Чите и Забайкалье значительно превосходит все районы, находящиеся на тех же широтах, что и данный регион, и даже пункты, расположенные намного южнее. Значительная продолжительность солнечного стояния – положительная черта климата.

В пределах региона проявляется высотная и приземная атмосферная циркуляция. Высотная представлена западным переносом воздуха на высоте 3-5 км от земной поверхности, приносящим осадки и вызывающим потепление. В отдельные дни этот тип циркуляции может смениться меридиональным или восточным. Воздушные массы, поступающие с Северного Ледовитого океана, вызывают резкие похолодания, а приходящие с Китая – потепление и осадки. Из воздушных масс, смещающихся с Тихого океана (восточный перенос), выпадают осадки.

Приземная атмосферная циркуляция с конца августа или с начала сентября, а в отдельные годы с октября до апреля, а иногда и до мая, обуславливается влиянием Сибирско-Монгольского (Центрально азиатского) антициклона (максимума). Он оказывает влияние на днища долин, котловин и нижние участки горных склонов, где устанавливается устойчивая холодная погода с безветрием и малым количеством осадков. В более высоких частях долин и склонов хребтов влияние антициклона практически не сказывается, поэтому там отмечается некоторое повышение температуры, усиление ветренности и увеличение количества осадков.

На приземный атмосферный слой г. Читы в июне-августе распространяется влияние азиатской депрессии. Интенсивное ее развитие в отдельные периоды способствует возникновению муссонной циркуляции, при которой происходит смещение влажных тихоокеанских воздушных потоков на территорию региона. В Читу тихоокеанский воздух поступает в два раза меньше, чем, например, в восточные территории края (Могоча). Тихоокеанские воздушные массы дают большую часть годовой суммы атмосферных осадков.

В течение года в Чите преобладают континентальные умеренные воздушные массы. Летом они формируются над прогретой подстилающей поверхностью, а также при нагревании морского воздуха атлантического происхождения при его прохождении над сушей. В отдельные годы с юго-западными и южными циклонами из Монголии и северных районов Китая на территорию г. Читы выносятся жаркий и очень сухой континентальный тропический воздух. Иногда с южными циклонами поступает влажный тропический, влажный морской умеренный воздух тихоокеанского происхождения.

Проект планировки территории по адресу: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-56.

Зимой в условиях интенсивного радиационного выхолаживания формируется холодная континентальная воздушная масса. Значительное развитие получает меридиональная атмосферная циркуляция, которая обуславливает частые вторжения холодных арктических воздушных масс.

Весной преобладающими воздушными массами являются континентальные умеренные.

Осенью, в связи с изменением атмосферной циркуляции, на территорию часто вторгается холодный арктический воздух. Преобладающей воздушной массой в осенний сезон, как и в другие сезоны, является континентальная умеренная.

Влияние подстилающей поверхности на климат сказывается через рельеф: хребты, котловины, долины и межгорные понижения. В горах выпадает больше осадков (вынужденный подъем воздуха, охлаждение его и конденсация водяных паров), больше влажность воздуха и скорость ветра, более высокие зимние и низкие летние температуры, а суточные и годовые амплитуды температур меньше, чем в долинах и котловинах. Город Чита располагается в котловине, поэтому здесь наблюдаются большие годовые и суточные амплитуды температуры воздуха, относительно небольшая влажность воздуха.

Атмосферное давление и господствующие ветры. По сравнению с другими территориями, которые располагаются на тех же абсолютных высотах, для г. Читы характерно высокое атмосферное давление. Это связано с влиянием Сибирско-Монгольского антициклона в больший период года.

Согласно данным ФГБУ «Забайкальское УГМС», в течение года в Чите преобладают северо-восточные, юго-западные и северные ветры.

Согласно данным ФГБУ «Забайкальское УГМС», скорость ветра обеспеченностью 5% в год - $\geq 7,5$ м/с.

Температура воздуха. Средняя годовая температура воздуха – отрицательная.

1.1.2. Геоморфология

Площадка для строительства проектируемого объекта расположена в Железнодорожном административном районе г. Читы между Романовским трактом, автодорогой «Байкал» и ул. Олимпийская (в сторону КСК). В геоморфологическом отношении площадка расположена в пределах надпойменной террасы р. Чита. Абсолютные отметки устьев скважин колеблются в пределах от 655,48 м до 656,18 м. Поверхность площадки ровная, свободна от строений, покрыта травянистой растительностью. Неблагоприятных физико-геологических процессов и явлений на площадке проектируемого строительства не отмечено.

По результатам выполненных инженерно-геологических изысканий площадка проектируемого строительства по сложности инженерно-геологических условий относится к 1 (простой) категории. Первая категория сложности обусловлена однородным геолого-литологическим строением, отсутствием

Проект планировки территории по адресу: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-58.

многолетней мерзлоты и подземных вод. Нормативная глубина сезонного промерзания составляет 4,5 м.

В геологическом строении площадки проектируемого строительства принимают участие отложения четвертичного возраста аллювиального генезиса и представлены суглинком и гравийным грунтом с песчаным заполнителем.

Грунт деятельного слоя ИГЭ-1, представленный суглинком, по степени морозоопасности относится к группе практически непучинистых грунтов. Грунт ИГЭ-2, представленный гравийным грунтом с песчаным заполнителем до 30%, по степени морозоопасности относится к группе непучинистых грунтов.

Коррозионная агрессивность грунтов деятельного слоя по отношению к черным металлам, к алюминиевой и свинцовой оболочкам кабеля – высокая. Грунты – незасоленные. Степень агрессивного воздействия грунтов на бетонные и железобетонные конструкции – средняя.

Степень сейсмической опасности площадки в г. Чите оценивается по карте А и составляет 6 баллов.

1.1.3. Экология

Проект планировки разрабатывается для участка площадью 24га. Климат района резко континентальный, суровый, отличается значительными суточными и годовыми температурными амплитудами, малым количеством осадков, весьма неравномерным распределением их по сезонам, большой сухостью воздуха, небольшой облачностью, значительным числом солнечного сияния, малой мощностью снежного покрова.

Согласно данным официального сайта информационно-справочной системы «Особо охраняемые природные территории России», на территории планировки отсутствуют особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения. Проектируемый участок планировки не попадает в границы существующих санитарно-защитных зон действующих предприятий. На территории планировки отсутствуют лесные насаждения, участок свободен от застройки. Проектируемый участок попадает во II и III пояс зоны санитарной охраны планируемого водозабора хозяйственно-питьевого назначения. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», на территории зон санитарной охраны II и III поясов разрешается размещение селитебной застройки при соблюдении требований к оборудованию водозабора из подземного источника и природоохранного законодательства.

Основной проблемой территории в границах проекта планировки, связанной с состоянием окружающей среды и среды обитания человека, является загрязнение атмосферного воздуха постоянным источником загрязнения - федеральной автотрассой, а именно передвижением грузового и легкового автотранспорта с высокой степенью интенсивности. Установлено, что основными загрязняющими веществами, характерными для района экологического обследования, являются оксиды азота, оксид

Проект планировки территории по адресу: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-55.

углерода, диоксид серы и взвешенные вещества. Оценка фоновое загрязнения атмосферного воздуха в районе работ выполнена по сведениям ФГБУ «Забайкальское УГМС». Мероприятия по уменьшению загрязнения атмосферного воздуха выбросами автомобильного транспорта должны предусматривать реконструкцию существующих элементов дорожной сети за границами проекта планировки территории, оптимизацию движения транспорта на территории планировки. На планируемой территории ожидается значительное физическое воздействие, а именно – авиационный шум. При снижении по глассе на территории жилой застройки образуется низкочастотный широкополосный шум с инфразвуковой составляющей. Необходимо предусмотреть мероприятия по снижению уровня шумового воздействия на население путем использования в строительстве зданий и отделке окон материалов с высокой степенью шумоизоляции.

Расстояние от границы территории планировки до ближайшего водного объекта – р. Чита - составляет 1650 м. Проектом планировки территории предусмотрен водозабор со скважин глубиной 100м в северо-западной части рассматриваемого участка. Согласно данным «Доклада об экологической ситуации в Забайкальском крае за 2013 год» Министерства природных ресурсов и промышленной политики Забайкальского края, на данной территории действует крупное Угданское месторождение пресных подземных вод.

В результате опробования почв и их лабораторных анализов была проведена оценка загрязненности компонентов природной среды химическими веществами. Аномалии химического загрязнения на участке работ не выявлены.

Также, в целях определения эпидемической опасности почвы, проводились лабораторные микробиологические и паразитологические исследования; по их результатам отобранные пробы почв соответствует санитарным требованиям.

По материалам радиационного обследования территории, измеренные значения мощности дозы гамма-излучения и плотности потока радона в границах участка планировки соответствует требованиям СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ 99/20110)», МУ 2.6.1.2398-08 «Радиационный контроль и санитарно-эпидемиологическая оценка земельных участков под строительство жилых домов, зданий и сооружений общественного и производственного назначения в части обеспечения радиационной безопасности». Проведение противорадиационных мероприятий не требуется.

Создание в границах проекта планировки территории иных объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в том числе – на сопредельные территории) настоящим проектом планировки территории не предусматривается.

Места размещения площадок для сбора бытовых отходов следует предусматривать на последующих стадиях проектирования: при подготовке проектов планировки территории отдельных

Проект планировки территории по адресу: Забайкальский край, г. Чита, вдоль трассы М-55.

кварталов (при необходимости); при разработке схем планировочной организации земельных участков. Проектом планировки предлагается усиленное озеленение мест отдыха населения и селитебной зоны, что окажет благоприятное воздействие на качество атмосферного воздуха.

В целом, неблагоприятного состояния компонентов природной среды участка планировки по состоянию на 2015 год не выявлено. В процессе разработки проектной документации специальным разделом проекта «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» следует предусмотреть мероприятия по временному накоплению, утилизации и захоронению отходов производства и потребления с соблюдением требований Федерального закона «Об отходах производства и потребления», санитарных правил и норм.

1.1.4. Метеорология

Инженерно-метеорологические изыскания проведены по результатам обработки имеющейся фондовой информации района специалистами ООО ПКБ «Вектор».

В ходе выполнения изысканий выполнен сбор, обработка и анализ материалов наблюдений за атмосферным давлением, температурой и влажностью воздуха, скоростью и направлением ветра, температурой на поверхности почвы и состоянием поверхности почвы, атмосферными осадками, облачностью, метеорологической видимостью, атмосферными явлениями, снежным покровом.

В целом, по результатам инженерно-метеорологических изысканий, метеорологические условия благоприятны для строительства проектируемого объекта (жилой застройки). В процессе разработки проектной документации специальным разделом проекта «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» следует учесть условия рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.

1.1.5. Геодезия

По результатам проведённых инженерно-геодезических изысканий на данном объекте составлен цифровой и топографический план участка местности в масштабе 1:2000. Система координат МСК-75. Система высот - Балтийская.

Полученные топографо-геодезические материалы выполнены в соответствии с Приказом Минэкономразвития № 444 от 02.09.2011 г. и по своим техническим показателям и результатам приемочного контроля удовлетворяют требованиям технического задания заказчика, программы работ и рекомендуются для целевого использования.

Геодезические работы на объекте выполнены с соблюдением требований нормативно-технических документов.

1.2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии улиц и проездов назначены проектом планировки в соответствии со схемой транспортного обслуживания. Расстояния между красными линиями определены категорией каждой из существующих улиц. Ширина коридоров дорог в красных линиях согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений таб.11.2 и примечания 1 составляет 15-30 м.

Таблица 1. Координаты углов поворота красных линий в МСК75.

<i>N точки</i>	<i>Север МСК, X</i>	<i>Восток МСК, Y</i>
1	664 851.29	2 345 146.62
2	665 078.39	2 344 689.30
3	664 929.39	2 344 576.77
4	664 838.07	2 344 697.69
5	664 824.38	2 344 697.43
6	664 717.23	2 345 112.18
7	664 656.19	2 345 268.51
8	664 797.14	2 344 722.89
9	664 797.14	2 344 696.88
10	664 098.15	2 344 716.62
11	664 115.58	2 345 249.43
12	664 500.20	2 345 237.25
13	664 101.22	2 345 250.85
14	664 083.66	2 344 717.03
15	663 788.16	2 344 725.38
16	663 543.16	2 344 797.86
17	663 571.76	2 344 894.55
18	663 574.76	2 344 911.28
19	663 586.68	2 345 267.71
20	663 571.69	2 345 268.16
21	663 559.81	2 344 912.86
22	663 557.14	2 344 898.01
23	663 528.77	2 344 802.12
24	663 388.09	2 344 843.74
25	663 023.40	2 345 112.97
26	663 070.93	2 345 283.24

1.3. Планируемые к размещению объекты капитального строительства, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

В соответствии, правилами землепользования и застройки городского округа "Город Чита", территориальная зона планируемого объекта – Ж4. Планируемая жилая застройка относится к условно разрешенному виду использования территории.

Проектом предусматривается микрорайонирование территории с выделением зон под размещение жилой застройки, рекреаций зон с коммерческим использованием, образовательных учреждений, транспортной инфраструктуры и водозабора.

1.4. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории

На сегодняшний день развитость транспортной инфраструктуры можно охарактеризовать как неразвитая. По участку проходят стихийные грунтовые проезды, которые не являются необходимыми для обслуживания рядом расположенных объектов, поэтому данным проектом не учитываются.

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Размещение объектов капитального строительства. Характеристика архитектурно-планировочной структуры

Проектируемый жилой квартал находится в Железнодорожном районе г. Читы. Площадь рассматриваемой территории в границах проекта планировки составляет 243 573 м².

Для размещения жилой застройки выделен земельный участок с кадастровым номером 75:32:000000:2626. Участок свободен от застройки.

2.1.1. Архитектурно-планировочные решения

Жилые районы занимают большую часть территории населенных мест, их застройка создает архитектурную среду обитания и общий архитектурный облик городов.

Решение архитектурно-художественных задач планировки и застройки жилых районов должно осуществляться с учетом социальных, функциональных, градостроительных и строительнотехнологических требований.

Жилые здания по сравнению с общественными и промышленными имеют более мелкую архитектурную масштабность элементов (окон, лоджий, балконов и др.), а также пластику фасадов, ритмических разбивок и объемных построений в целом. По условиям естественного освещения жилищ светопроемы в них относительно небольшие, чередующиеся с глухими простенками, с метрическим повторением поквартирно, посекционно окон, балконов, лоджий.

Архитектуре жилых зданий свойственны композиционные построения на основе ритмических повторений равнозначных композиционных осей, выделяемых входами в секции и лестничными клетками, предназначенными для индивидуального движения. Все эти особенности архитектуры жилых зданий и их комплексов в сочетании с озеленением дворов, небольшими общественными зданиями детских учреждений, малыми архитектурными формами определяют более интимный, спокойный, уютный характер архитектуры среды обитания.

Применение блок-секций создает широкие возможности для разнообразных пространственных композиций застройки с открытыми, полузамкнутыми и замкнутыми пространствами дворов, с одинаковой или смешанной этажностью. Блок-секционный метод в проектировании позволяет гибко приспосабливать архитектурно-пространственные решения к особенностям климата, рельефа местности, градостроительным условиям.

Архитектурно-планировочные решения жилых районов и микрорайонов следует рассматривать как элементы архитектурно-пространственной организации всей санитарной зоны города, развивать общий архитектурный строй, заложенный в этой организации, осуществлять композиционную связь с архитектурой соседних районов и архитектурным построением магистральных улиц, обрамляющих жилой микрорайон.