



Общество с ограниченной ответственностью

"ЭНЕРГОСПЕКТР"

ООО "ЭНЕРГОСПЕКТР"

344000, г.Ростов-на-Дону, ул.Плужная, 8, кв.15

ИНН/КПП 6166088699/616601001

электронная почта: [energospeter@yandex.ru](mailto:energospeter@yandex.ru)

Проект планировки и межевания территории квартала,  
включающего земельный участок  
по улице Горняцкая, 7-а  
в городе Новошахтинске Ростовской области

Проект планировки

Пояснительная записка

12\2019-ПП

(редакция с изменениями на 2019г)



Общество с ограниченной ответственностью  
"ЭНЕРГОСПЕКТР"

ООО "ЭНЕРГОСПЕКТР"

344000, г.Ростов-на-Дону, ул.Плужная, 8, кв.15

ИНН/КПП 6166088699/616601001

электронная почта: [energospeter@yandex.ru](mailto:energospeter@yandex.ru)

Проект планировки и межевания территории квартала,  
включающего земельный участок  
по улице Горняцкая, 7-а  
в городе Новошахтинске Ростовской области

### Пояснительная записка

Выполнил

Проверил



Серов В.В.

Ермаков А.Е.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.1	Содержание	1
1.2	Справка главного архитектора проекта	2
2	Пояснительная записка	3
2.1	Исходные данные	3
2.1	Природные условия	3
2.2	Градостроительное обоснование	4
2.2	Характеристики планируемого развития территории	5
2.2.2	Культурно бытовое обслуживание	5
2.2.3	План организации рельефа	5
2.2.4	Охрана окружающей среды	6
2.2.5	Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения	6-7
2.2.6	Противопожарные мероприятия, мероприятия по ГО и ЧС	7-8
2.2.7	Проект планировки и межевания территории	7-8
3	Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	8-10
3.1	Характеристики развития систем социального обслуживания	8-10
3.2	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	8-10
3.3	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	10
4	Расчет инсоляции зданий	11
	ВЫВОДЫ	11-12

## 1.2 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Горняцкая 7-а, в городе Новошахтинске Ростовской области приняты планировочные решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный архитектор проекта

Серов В.В.



## 2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Горняцкая 7-а, в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 956 от 19.09.2019 «О подготовке проектов планировки и межевания территорий»;
- Обращения заказчика – Антонова Марина Николаевна;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2019 г;
- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города);
- Правил Землепользования и застройки МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города);

Проект выполнен с учетом требований:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

Основные градостроительные, а так же объемно – планировочные, решения проекта планировки объекта, приняты на основании одобренных Заказчиком предпроектных и эскизных работ.

### 2.1.1 ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Климат района (территория города Новошахтинска Ростовской области) умеренно-континентальный с некоторым избытком тепла и недостатком влаги. Особенностью климата является значительный перепад зимнее-летних температур, низкая относительная влажность воздуха, сильные ветры, редкие но сильные дожди, неустойчивость снежного покрова.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки	- 250С;
Нормативное значение ветрового давления	- 38 кгс/м <sup>2</sup> ;
Расчетное значение снегового покрова	- 120 кгс/м <sup>2</sup> ;
Максимальная глубина промерзания грунтов	- 1,0 м;
По сейсмическим свойствам грунтов	- II категория

Преобладающее направление ветра восточное, северо-восточное и юго-западное направление. Самые теплые месяцы – июнь, июль (средняя температура +22-24°С), холодные месяцы – январь, февраль (максимальная температура -30°С). Среднегодовое количество осадков составляет 500-550 мм. в год. Продолжительность безморозного периода – 263 суток.

## 2.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Территория квартала находится в центральной зоне города Новошахтинска Ростовской области граничащей со срединной зоной города (территориально – «исторический центр» города Новошахтинска).

Квартал ограничен территориями общего пользования – улицей Садовая, улицей Горняцкая, улицей Ульянцева и проездом.

Планировочно квартал расположен в двух территориальных зонах:

### **многофункциональной застройки (ОЖ\01)**

С трех сторон от земельного участка по улице Горняцкая 7-а, свободная городская территория с проспектом, улицей и площадью, где отсутствуют строения, с южной стороны земельный участок примыкает к земельному участку с расположенным на нем жилым зданием.

### Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территории земельных участков путем их перераспределения для строительства, реконструкции объектов капитального строительства и благоустройства территории.

Данное проектное решение вызвано необходимостью создания хорошего взаимодействия центрального ядра города и срединной зоны путем преобразования (трансформации) данной части города, придания ей современного облика, а также формирования современной инфраструктуры с созданием мест приложения труда.

Центральная зона города предназначена для обеспечения устойчивости развития территории и выступает гарантом поддержания городских функций и структуры.

За счет качественно нового использования территорий с учетом их необходимого функционального наполнения, трансформации и преобразований, будут обеспечены условия для жизнедеятельности в каждой зоне города и развития города в целом.

## 2.2.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

- 1) Средний показатель жилой обеспеченности – 20.56 кв.м/чел
- 2) Жилой фонд (общая площадь квартир в квартале) – 628,6 кв.м
- 3) Площадь территории застройки в красных линиях – 16808.2 кв.м
- 4) Расчётная площадь участка детского сада –  $21 \times 40 = 40$  кв.м (40 кв.м/место)
- 5) Расчётная площадь участка школы –  $3 \times 50 = 150$  кв.м (50 кв.м/место)
- 6) Расчётная площадь территории жилой застройки – 7 660 кв.м
- 7) Численность населения территории – 31 человек
- 8) Расчётная плотность населения – 416 чел/га
- 9) Плотность жилого фонда – 5678,2 кв.м/га
- 10) Удельный показатель территории 19,7 - кв.м/чел.

## 2.2.2 КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Культурно-бытовое обслуживание населения будет осуществляться частично за счет развивающейся инфраструктуры части города и нового (формируемого) центра города в районе квартала №2 и микрорайона №3.

Стоянка автотранспорта существующая, осуществляется на территории квартала за пределами образуемых земельных участков в ранее отведенных для парковки местах.

## 2.2.3 ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Рельеф территории – спокойный, с легким уклоном на юго-запад. Вертикальная планировка территории квартала решена в увязке с отметками существующего рельефа прилегающих и сложившихся в транспортном и коммуникационном аспекте улиц.

Отвод поверхностных вод предусмотрен вдоль проезжей части улиц и автодорог к пониженным точкам рельефа.

#### 2.2.4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В соответствии с действующим законодательством, проектом предусмотрены мероприятия по исключению вредного воздействия на окружающую среду. Проектируемые зоны будут оборудованы всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими нормами СНиП и требованиями СЭН и УПО. Будет предусмотрено оборудование площадок для сбора и механизированной, централизованной вывозки мусора. План организации рельефа предусматривает отвод ливневых вод с учетом прилегающей территории.

В составе рабочего проекта будут предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей природной среды:

- восстановление растительного слоя на озеленяемой части территории;
- посадка зеленых насаждений, обеспечивающих затенение, защиту от шума и улучшение окружающего микроклимата;
- поливочный водопровод для ухода за зелеными насаждениями;
- организованный отвод с участка ливневых вод, предупреждающий разрушение растительного слоя и подтапливания участка;
- летняя уборка территории не реже 1 раза в трое суток (с удалением грязи с проезжей части в межсезонные и дождливые периоды года);
- снижение запыленности воздуха периодической поливкой территории с интервалом 1-1,5 часа;
- регулярный вывоз контейнеров на полигон ТБО.

#### 2.2.5. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ УСЛОВИЙ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

На территории застройки рабочим проектом вертикальной планировки будет обеспечена непрерывность пешеходных и транспортных путей, обеспечивающих доступ инвалидов и маломобильных лиц к зданиям торгового, жилого и **многофункциональной застройки (ОЖ\01)** назначения.

При привязке объектов капитального строительства (новое строительство и реконструкция существующих объектов) будут учитываться требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения в соответствии с заданием на проектирование, согласованном с органами социальной защиты населения (оборудование входов в здания стационарными и съёмными пандусами, противоударными полосами полотен входных дверей, установкой специальных лестничных маршей и др.).

## 2.2.6. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ, МЕРОПРИЯТИЯ ПО ГО И ЧС

Противопожарные мероприятия по проекту планировки и межевания запроектированы в соответствии с приложением 1\* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Генеральным планом предусмотрены нормативные проезды для пожарных машин по периметру зданий с возможностью доступа пожарных с автолестниц или автоподъемников. Расстояние от края проезда до стены зданий принято по СНиП 2.07.01-89\*, в этой зоне исключена рядовая посадка деревьев. Выдержаны нормативные противопожарные расстояния между зданиями.

## 2.2.7 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Горняцкая 7-а, в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен с учетом фактически сложившихся объектов недвижимости.

При разработке проекта межевания территории выявлены границы всех фактически используемых земельных участков, объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения, обеспечивающих потребности в общественных нуждах, а также земельных участков, для формирования новых объектов недвижимости, расположенных на территории застройки, в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков, градостроительными регламентами и градостроительной документацией.

В качестве границ участка планировки использованы красные линии жилой застройки и зданий общественно-делового и торгового назначения.

Результатом проекта планировки и межевания является определение местоположения границ земельных участков проектируемых объектов и сооружений с учетом проездов и благоустройства.

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территории земельных участков путем их перераспределения для размещения объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений) и благоустройства данной территории.

Образуемый путем перераспределения земельный участок по улице Горняцкая 7-а находится согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в **многофункциональной застройке (ОЖ\01)** в городе Новошахтинске Ростовской области, не пересекает границы смежных земельных участков, не попадает в зоны с особыми условиями использования. Образование его происходит на свободной городской территории города Новошахтинска.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной и в частной собственности допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Градостроительным регламентом данной зоны в **многофункциональной застройки (ОЖ\01)** не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в том числе их площадь.

Перераспределение земельных участков находящихся в муниципальной и в частной собственности осуществляется на основании соглашения между уполномоченным органом (Комитета по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска Ростовской области) и собственником земельного участка.

Земельные участки, выделенные в составе проекта межевания территории соответствуют требованиям, предъявляемым к формированию земельных участков как объектов государственного учета недвижимости.

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

#### 3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Для расчёта принята численность населения территории квартала – 31 чел.

№ п. п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потребность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	31	0,96 =>1	Размещаются на территории квартала в радиусе 125-245 м
2	Общеобразовательные школы	место	96	2,97 =>3	Размещаются на территории квартала в радиусе

					125-170 м
3	Помещения досуга и любительской деятельности	кв.м общей площ.	50	-	Размещаются на прилегающих территориях
4	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м общей площ.	30		Размещаются на прилегающих территориях
5	Поликлиники	пос./смену	-	-	Размещаются на прилегающих территориях
6	Аптеки	объект 1	на 20 тыс. чел		Размещаются на прилегающих территориях
7	Магазины продовольственных товаров	кв.м торг. площ.	70	2,17 =>2	Размещаются на прилегающих территориях
8	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	30	0,93 =>1	Размещаются на прилегающих территориях
9	Опорный пункт охраны порядка	кв.м	10	-	Размещаются на прилегающих территориях
10	Предприятия общественного питания (кафе)	посад.место	8	-	Размещаются на прилегающих территориях
11	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место	2	-	Размещаются на территории квартала
12	Отделения и филиалы Сбербанка	опер.место	1 на 2-3 тыс. чел	-	Размещаются на

					прилегающ их территория
13	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	1 на 20 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
14	Общественные туалеты	прибор	1	-	Размещаются на прилегающих территориях
15	Отделение связи	объект	до 9 тыс. жителей	-	Размещаются на прилегающих территориях

### 3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по улице Садовая . Железнодорожная сеть отсутствует, воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться на прилегающих к земельному участку территориях ( использование автостоянок в ранее отведенных для этих целей местах).

В данной зоне имеются места для парковки автотранспортных средств.

Программы комплексного развития транспортной и социальной инфраструктуры города Новошахтинска Ростовской области:

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» Ростовской области на период до 2026 года» утверждена постановлением Администрации города от 16.11.2018 № 1140 «Об утверждении программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» Ростовской области на период до 2026 года»;

Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска утверждена решением Новошахтинской городской Думы от 04.12.2018 № 22 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска на период до 2030 года». Актуальная редакция Стратегии в решении Новошахтинской городской Думы от 04.12.2018 № 22 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска на период до 2030 года»;



Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска утверждена решением Новошахтинской городской Думы от 20.11.2012 № 381 «Об утверждении Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска на 2012-2020 годы». Актуальная редакция в решении Новошахтинской городской Думы от 08.08.2016 № 261 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от 20.11.2012 № 381 «Об утверждении Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска на 2012-2020 годы».

### 3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Горняцкая 7-а не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей .

На данной территории имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- система электроснабжения состоит из надземных ЛЭП 0,4 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения территории;
- система газоснабжения на данной территории квартала состоит из наземных сетей газопровода низкого давления;
- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметрами 20-60 и 100-114 мм, проложена улицы улице Горняцкая 7-а, Садовая;
- система водоотведения в данном районе имеется и состоит из трубопроводов диаметром 100-150 мм, также имеется ливневая канализационная сеть состоящая из трубопроводов 200-1000 мм;
- система связи состоит из подземных и наземных сетей связи;

На прилегающей территории расположен пожарный гидрант, размещенный таким образом, чтобы обеспечить нормативный радиус обслуживания.

#### 4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

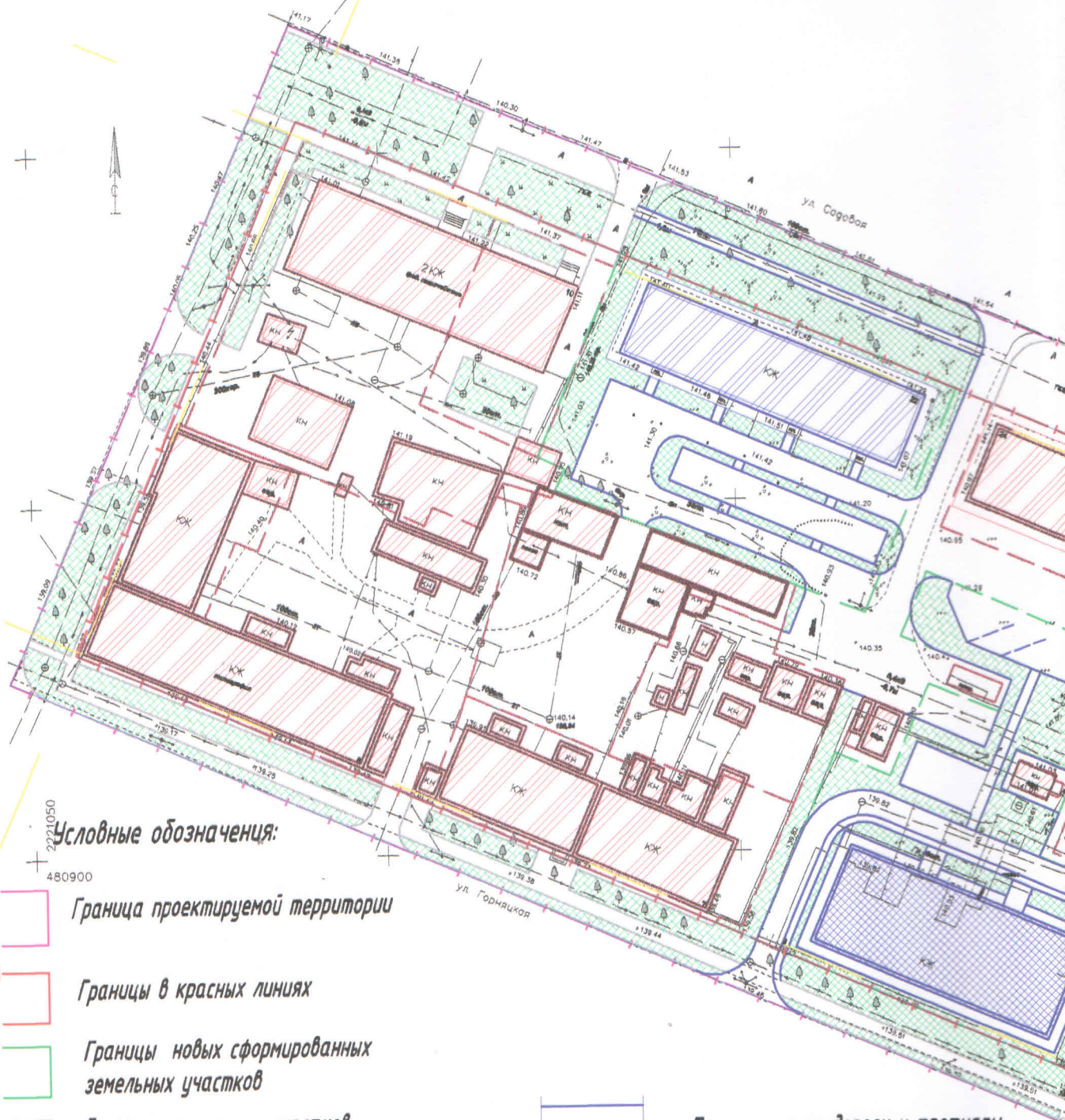
В зоне застройки жилыми домами и общественно-бытовыми и торговыми зданиями местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

#### **ВЫВОДЫ:**

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ в зоне в **многофункциональной застройки (ОЖ\01)**), включающего земельный участок по улице Горняцкая 7-а в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок **ЗУ 1** путем образования земель с основным видом разрешенного использования: «**Малоэтажная многоквартирная жилая застройка**», (код вида **2.1.1**) площадью **1814,0** кв. м и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: «**Малоэтажные многоквартирные жилые дома высотой до четырех этажей, включая мансардный**».
2. Образовать земельный участок **ЗУ 3** путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «**Магазины**» (код вида **4.4**). В результате сложения площади **764,0** кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером **61:56:0120485:385** и площади образуемого присоединяемого земельного участка **ЗУ 2-276,0** кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «**Магазины, код вида 4.4** » площадью **1040** кв. м и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: «**Объекты розничной и оптовой торговли**».

# Чертеж планировки территории М 1:500



## Условные обозначения:



Граница проектируемой территории



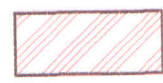
Границы в красных линиях



Границы новых сформированных земельных участков



Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете



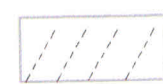
Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения



Существующий жилой дом



Проектируемый жилой дом



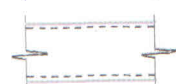
Существующая автостоянка



Проектируемая автостоянка



Проектируемые дороги и тротуары



Существующие дороги и проезды



Дорожки и тротуары



Существующие газоны и цветники



Проектируемые газоны и цветники

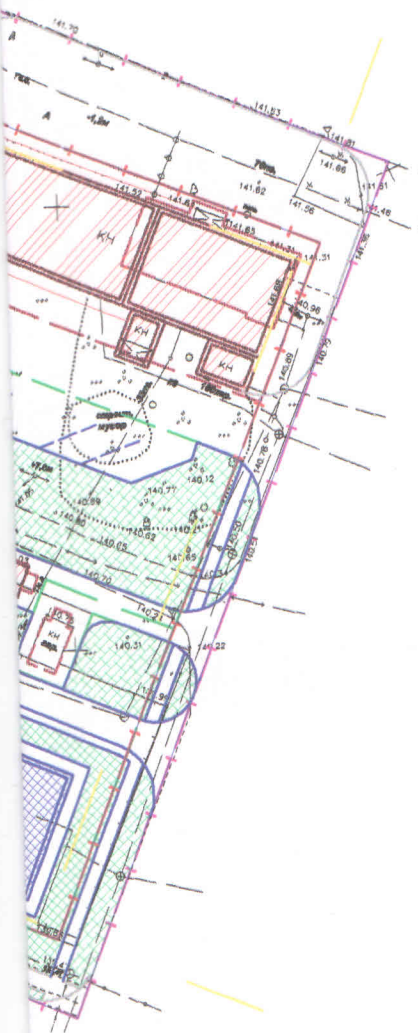


Линия регулярной застройки



# Баланс территорий

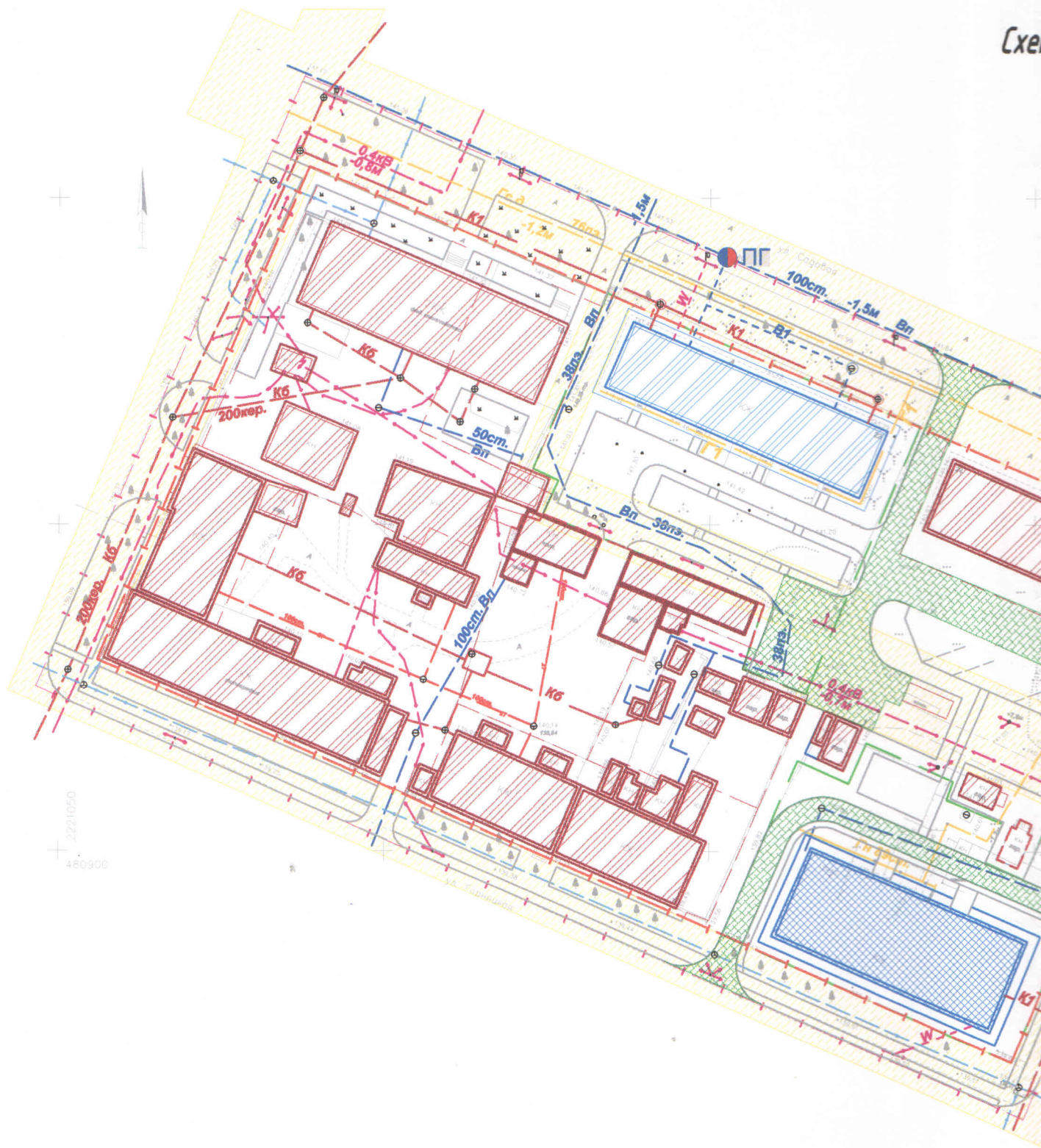
№ п/п	Территория	Единица измер.	кол-во		%
			кол-во	кол-во	
	Территория предоставленного земельного участка всего, в том числе:	м <sup>2</sup>	16 808,2	100,00	
	Территория в красных линиях всего	м <sup>2</sup>	12 705,2		
1	Территория общего пользования				
1.1	Участки зелёных насаждений общего пользования и спортивных сооружений				
	Существующий		1 874,7		
	Проектируемые	м <sup>2</sup>	1 833,5		
1.2	Улицы, проезды, автостоянки, тротуары				
	Существующий	м <sup>2</sup>	1 337,1		
	Проектируемые	м <sup>2</sup>	1 779,0		
2	Участки объектов культурно-бытового и коммунального назначения				
	Существующий	м <sup>2</sup>	8 636,0		
	Проектируемые	м <sup>2</sup>			
3	Территория жилой застройки				
	Существующая	м <sup>2</sup>	635,9		
	Проектируемая	м <sup>2</sup>	712,0		
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
1	Население жилых кварталов	чел			
2	Плотность населения	чел / га			
3	Обеспеченность жилым фондом	кв.м / чел			
4	Общая площадь жилого фонда	кв.м			



Система координат-МСК-61  
Система высот-Балтийская

Заявитель: Антонова Марина Николаевна					
Территория квартала , включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а					
Изм.	Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись
Проверил	Ермаков А.Е.			2019	
Разработал	Серов В.В.			2019	
Проект планировки (утверждаемая часть)				Стадия	Лист
				МП	Листов
Чертеж планировки территории				ООО "Энергострой" г. Ростов - на - Дону	





2221050

480900



# Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории

## Условные обозначения:



Граница проектируемой территории



Границы в красных линиях



Границы сформированных земельных участков



Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения



Граница зоны размещения существующих жилых домов



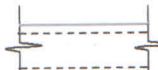
Граница зоны размещения проектируемых многоквартирных жилых домов



Проектируемые дороги и тротуары



Существующие дороги и проезды



Дорожки и тротуары



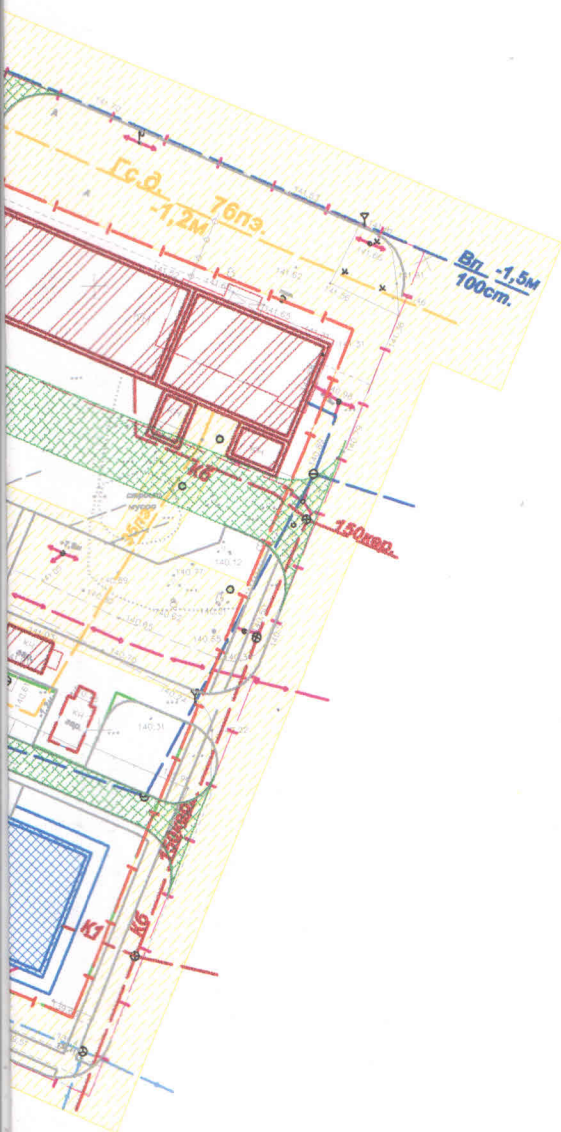
Проектируемая автостоянка






Границы публичных сервитутов



Граница зон с особыми условиями использования



Система координат-МСК-61  
Система высот-Балтийская

						Заявитель: Антонова Марина Николаевна				
						Территория квартала , включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а				
Изм.						Проект межевания (утверждаемая часть)	+	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			МП	2	6
Проверил	Ермаков А.Е.				2019	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории			ООО "Эксперт-Дон" г. Ростов - на - Дону	
Разработал	Серов В.В.				2019					

# Схема размещения инженерных сетей






# Условные обозначения:


 проектируемый пожарный гидрант


 радиус обслуживания пожарного гидрант


 Вп водопровод хоз. питьевой


 В1 проектируемый водопровод хоз. питьевой

 К6 канализация бытовая

 К1 проектируемая канализация бытовая

 Гс.д газопровод низкого давления

 Г1 проектируемый газопровод низкого давления

 X-X Гс.д. подлежащий выносу газопровод низкого давления

 Г1 проектируемый газопровод низкого давления

 W1 Проектируемая сеть электроснабжения

 электрокабель 0,4 кВ

 кабель связи

 Граница проектируемой территории


 Границы в красных линиях

 Проектируемые дороги и тротуары

 Существующие дороги и проезды

 Дорожки и тротуары

 Проектируемая автостоянка

 Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения

 Существующий жилой дом

 Проектируемый жилой дом

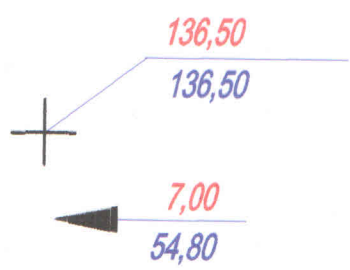
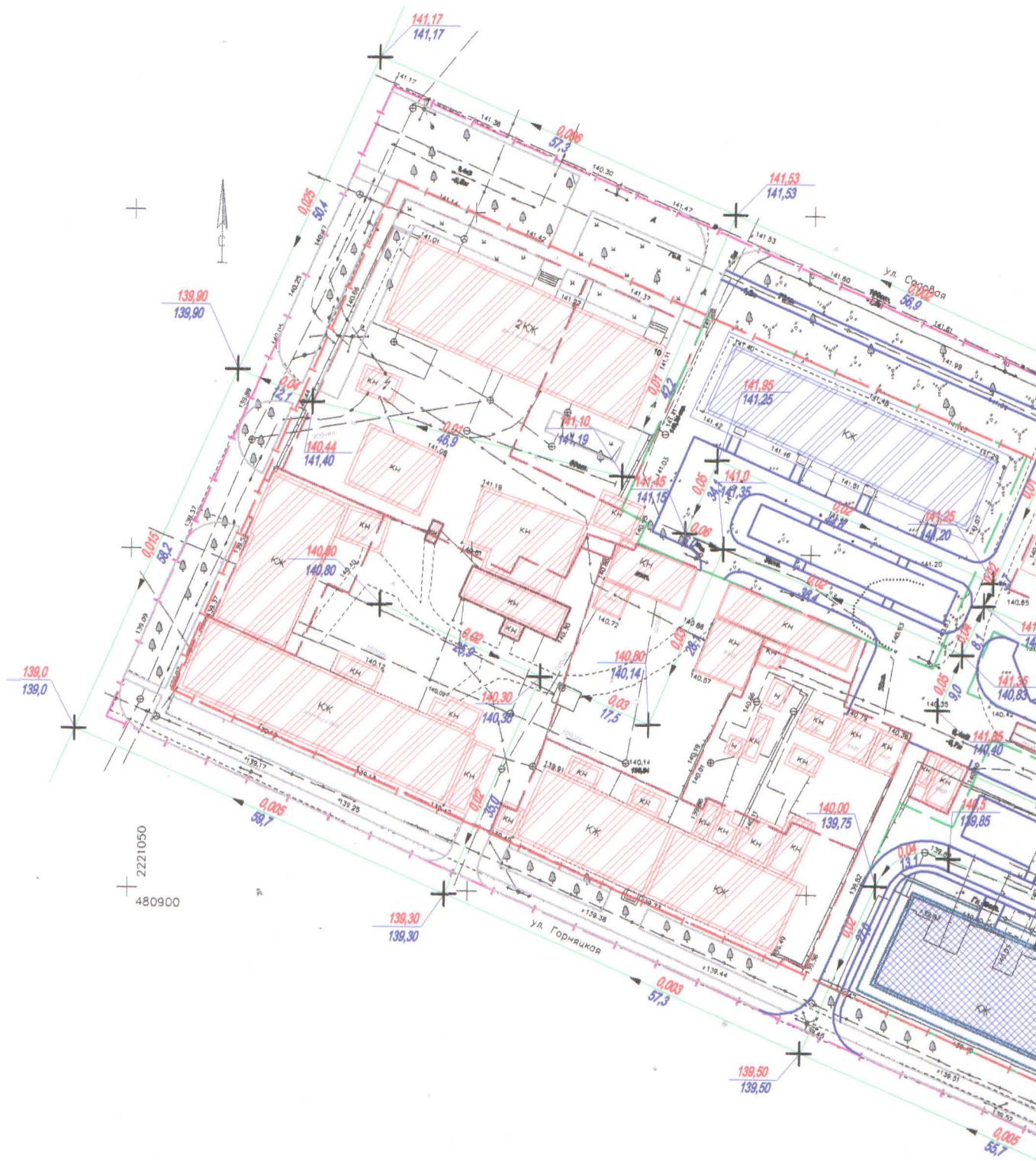
Система координат-МСК-61  
Система высот-Балтийская

Вынести газопровод  
низкого давления

Вынести электролинию  
0,4 кВ

Заявитель: Антонова Марина Николаевна				
Территория квартала , включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а				
Изм.	Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.
Проверил	Ермаков А.Е.			2019
Разработал	Серод В.В.			2019
Проект планировки (утверждаемая часть)		+	МП	Лист 1
Схема размещения инженерных сетей		ООО "Энергострой" г. Рязань - пл - Дону		





проектируемая отметка  
 отметка существующей земли  
 Уклон в тысячных  
 расстояние в м.

# Границы зон с особыми условиями использования территории

## Условные обозначения:



Граница проектируемой территории



Границы в красных линиях



Границы сформированных земельных участков



Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения



Граница зоны размещения существующих жилых домов



Граница зоны размещения проектируемых многоквартирных жилых домов



Проектируемые дороги и тротуары



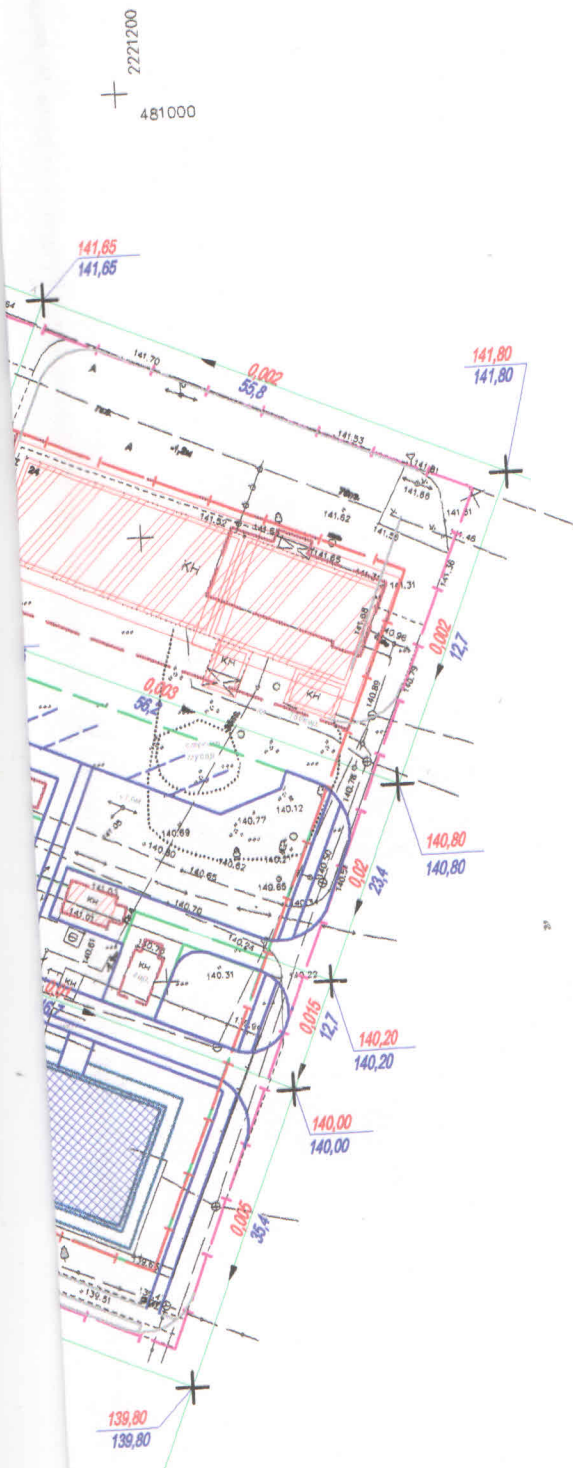
Существующие дороги и проезды



Дорожки и тротуары



Проектируемая автостоянка

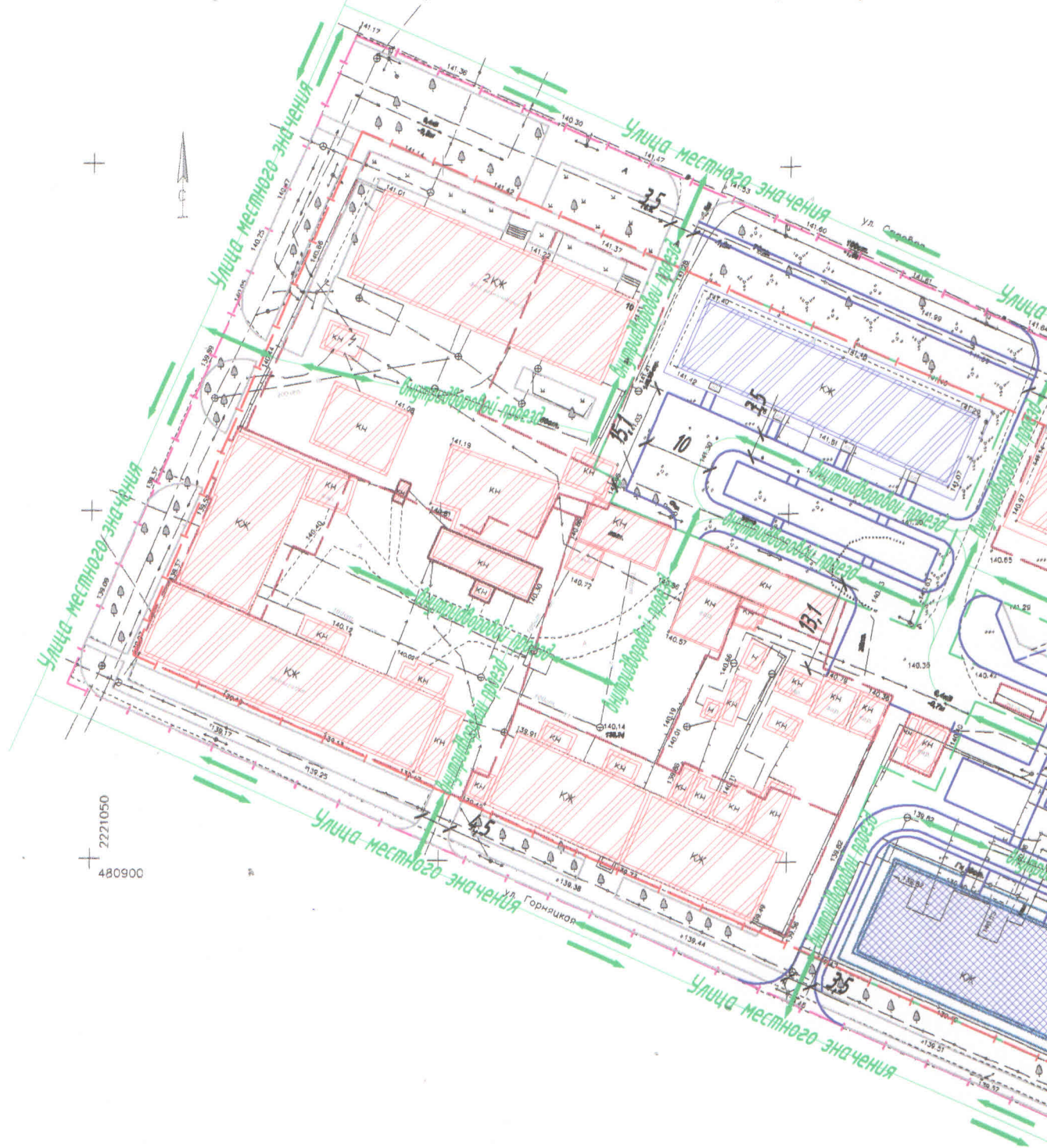


Система координат-МСК-61  
Система высот-Балтийская

Заявитель: Антонова Марина Николаевна					
Территория квартала , включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а					
Изм.	Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись Дата
Проверил	Ермаков А.Е.				2019
Разработал	Серов В.В.				2019
Проект планировки (утверждаемая часть)			+	Стадия	Лист Листов
				МП	1
				ООО "Энергоснабжение" г. Ростов - на - Дону	



Схема организации улично-дорожной сети схема движения транспорта



# Условные обозначения:



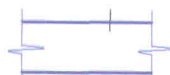
Граница проектируемой территории



Границы в красных линиях



Границы сформированных земельных участков



Проектируемые дороги и тротуары



Существующие дороги и проезды



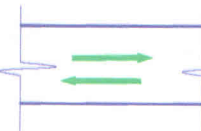
Дорожки и тротуары



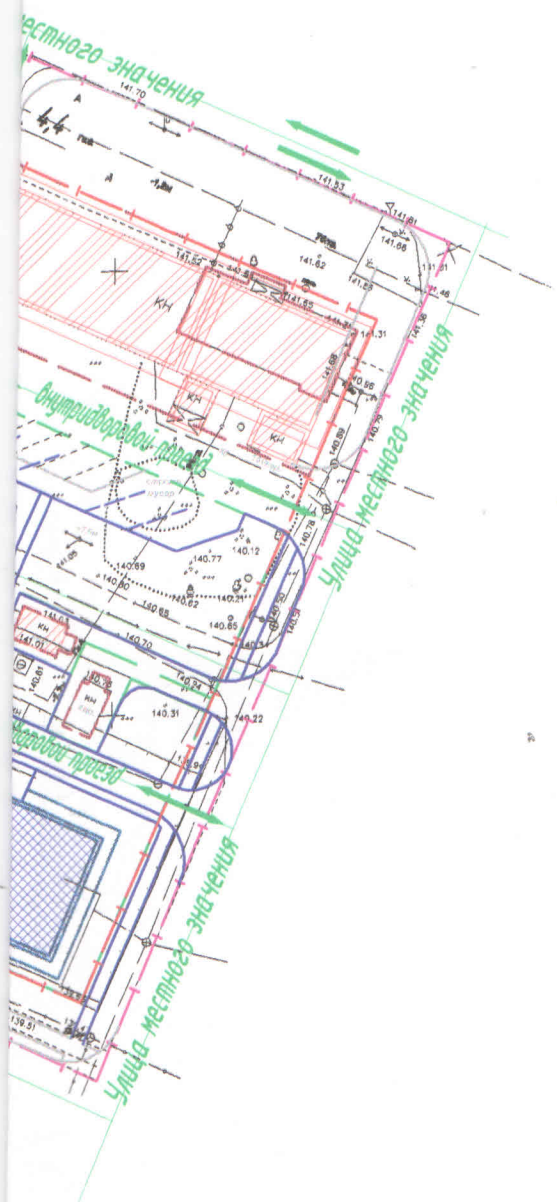
Существующая автостоянка



Проектируемая автостоянка



Направление движения транспорта



Система координат-МСК-61  
Система высот-Балтийская

Заявитель: Антонова Марина Николаевна				
Территория квартала , включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись
Проверил	Ермаков А.Е.	2019		
Разработал	Серов В.В.	2019		
Проект планировки (утверждаемая часть)			+	МП
			Стадия	Лист
			МП	1
			ООО "Энергострой" г. Ростов - на - Дону	



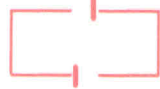


# Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории

## Условные обозначения:



Граница проектируемой территории



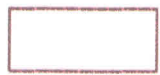
Границы в красных линиях



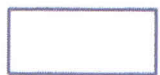
Границы сформированных земельных участков



Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения



Граница зоны размещения существующих жилых домов



Граница зоны размещения проектируемых многоквартирных жилых домов



Проектируемые дороги и тротуары



Существующие дороги и проезды



Дорожки и тротуары



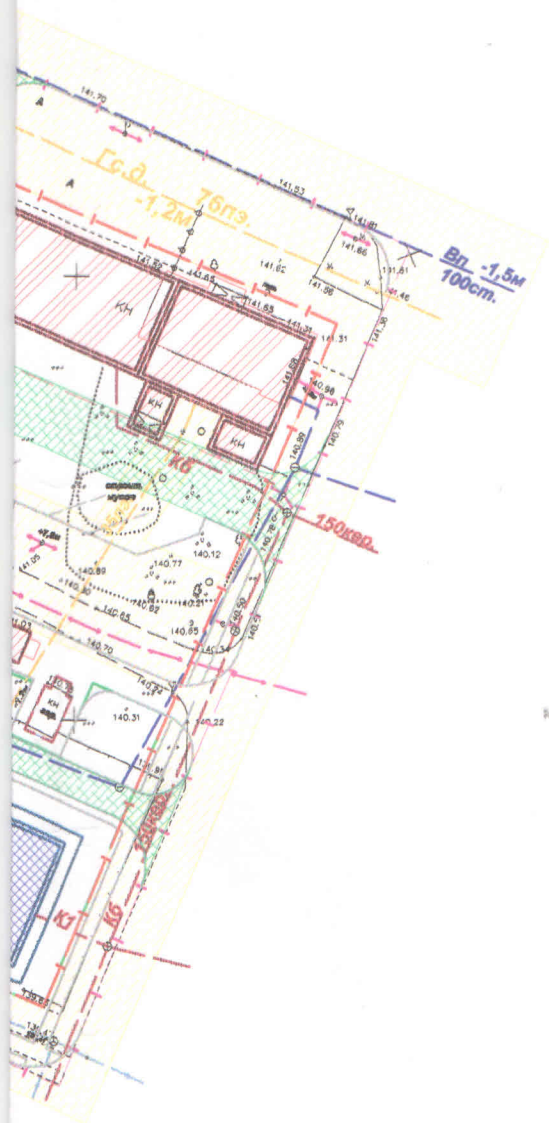
Проектируемая автостоянка






Границы публичных сервитутов



Граница зон с особыми условиями использования

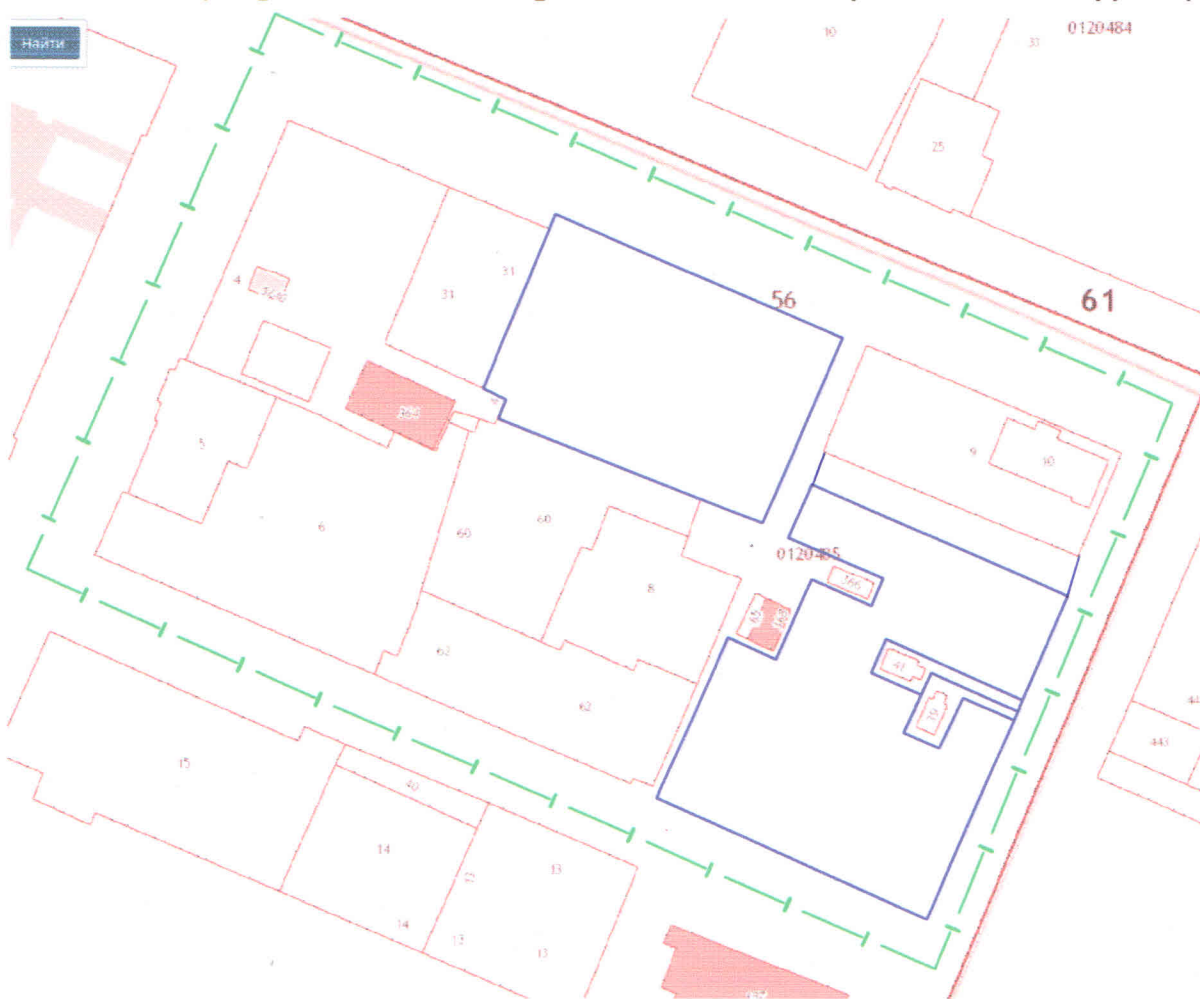


Система координат-МСК-61  
Система высот-Балтийская

						Заявитель: Антонова Марина Николаевна				
						Территория квартала , включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки (утверждаемая часть)		Стадия	Лист	Листов
Проверил	Ермаков А.Е.				2019	+	МП			1
Разработал	Серов В.В.				2019					
						Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории				



# Схема образуемых земельных участков на кадастровом плане территории



## Условные обозначения:



Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете



Образуемые земельные участки



Объекты капитального строительства стоящие на кадастровом учете



Граница проектируемой территории

61:56:0120483

Номер кадастрового квартала

:45

Кадастровый номер объекта недвижимости

Согласовано

Взлм. инд. №

Подп. и дата

Инд. № подл.

Заявитель: Антонова Марина Николаевна

Территория квартала ,  
включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

Проверил Ермаков А.Е. 2019

Разработал Серов В.В. 2019

Проект планировки

Стадия

Лист

Листов

МП

6

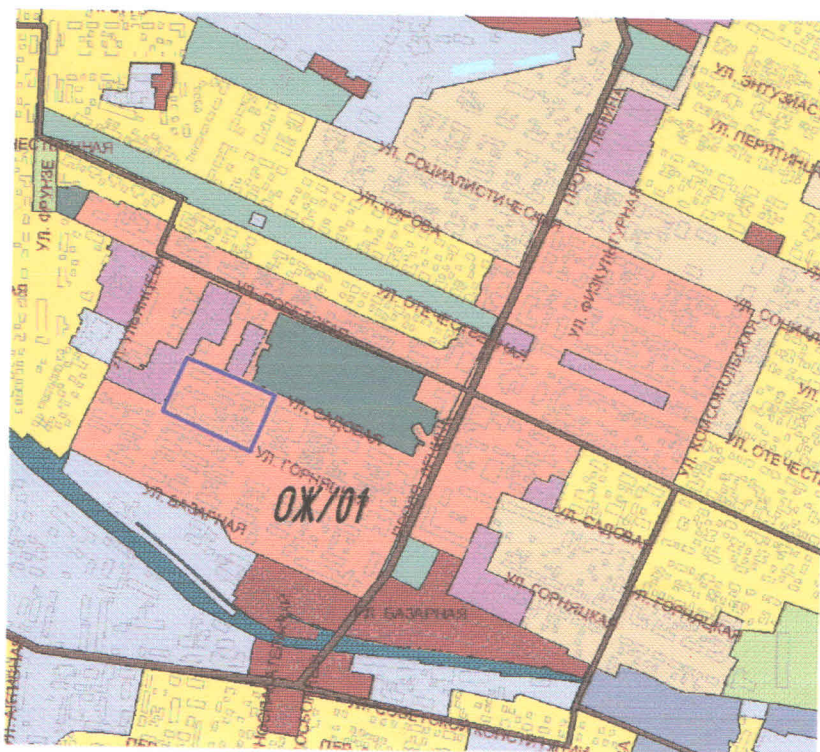
1

Схема образуемых земельных участков  
на кадастровом плане территории












ООО  
"Энергоспектр"  
г. Ростов -на -Дону




*Схема использования территории в период подготовки  
проекта планировки территории*



Условные обозначения:

- |   |  |
|---|--|
|    | Зоны многофункциональной застройки (ОЖ)              |
|    | Зоны жилой застройки второго типа (Ж-2)              |
|    | Зоны жилой застройки первого типа (Ж-1)              |
|    | Зоны размещения объектов социального назначения (ОС) |
|    | Зоны скверов (Р-3)                                   |
|    | Зоны скверов (Р-2)                                   |
|    | Производственно-коммерческой зоны (ПК)               |
|  | Зоны общественно-деловой застройки (ОД)              |
|  | Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)   |

Граница проектируемой территории  $S=16\ 808,2$  кв.м.

						Заявитель: Антонова Марина Николаевна				
						Территория квартала , включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а				
Изм.	Кол.лч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки	+	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Ермаков А.Е.				2019			МП	8	1
Разработал	Серов В.В.				2019					
						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории		 ООО "Энергоспектр" г. Ростов -на -Дону		





Общество с ограниченной ответственностью  
"ЭНЕРГОСПЕКТР"

ООО "ЭНЕРГОСПЕКТР"

344000, г.Ростов-на-Дону, ул.Плужная, 8, кв.15

ИНН/КПП 6166088699/616601001

электронная почта: [energospeter@yandex.ru](mailto:energospeter@yandex.ru)

Проект планировки и межевания территории квартала,  
включающего земельный участок  
по улице Горняцкая, 7-а  
в городе Новошахтинске Ростовской области

Положения о размещении объектов капитального строительства, а также  
о характеристиках планируемого развития территорий

12\2019-ПП

(редакция с изменениями на 2019г)



Общество с ограниченной ответственностью

"ЭНЕРГОСПЕКТР"

ООО "ЭНЕРГОСПЕКТР"

344000, г.Ростов-на-Дону, ул.Плужная, 8, кв.15

ИНН/КПП 6166088699/616601001

электронная почта: [energospkter@yandex.ru](mailto:energospkter@yandex.ru)

Проект планировки и межевания территории квартала,  
включающего земельный участок  
по улице Горняцкая, 7-а  
в городе Новошахтинске Ростовской области

Положения о размещении объектов капитального строительства, а также  
о характеристиках планируемого развития территорий

Выполнил

Проверил



Серов В.В.

Ермаков А.Е.

1.1	Содержание	1
2.1	Исходные данные	2
2.2	Характеристики планируемого развития территории	3
2.2.2	Культурно бытовое обслуживание	3
3	Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	3
3.1	Характеристики развития систем социального обслуживания	3
3.2	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	5
3.3	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	6



## 2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Горняцкая 7-а, в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 956 от 19.09.2019 «О подготовке проектов планировки и межевания территорий»;
- Обращения заказчика – Антонова Марина Николаевна;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2019 г;
- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города);
- Правил Землепользования и застройки МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города);

Проект выполнен с учетом требований:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

Основные градостроительные, а так же объемно – планировочные, решения проекта планировки объекта, приняты на основании одобренных Заказчиком предпроектных и эскизных работ.

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Климат района (территория города Новошахтинска Ростовской области) умеренно-континентальный с некоторым избытком тепла и недостатком влаги. Особенностью климата является значительный перепад зимнее-летних температур, низкая относительная влажность воздуха, сильные ветры, редкие но сильные дожди, неустойчивость снежного покрова.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки - 250С;

Нормативное значение ветрового давления - 38 кгс/м<sup>2</sup>;

Расчетное значение снегового покрова - 120 кгс/м<sup>2</sup>;

Максимальная глубина промерзания грунтов - 1,0 м;

По сейсмическим свойствам грунтов - II категория

Преобладающее направление ветра восточное, северо-восточное и юго-западное направление. Самые теплые месяцы – июнь, июль (средняя температура +22-24°С), холодные месяцы – январь, февраль (максимальная

температура -30°C). Среднегодовое количество осадков составляет 500-550 мм. в год. Продолжительность безморозного периода – 263 суток.

## 2.2.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

- 1) Средний показатель жилой обеспеченности – 20.56 кв.м/чел
- 2) Жилой фонд (общая площадь квартир в квартале) – 628,6 кв.м
- 3) Площадь территории застройки в красных линиях – 16808.2 кв.м
- 4) Расчётная площадь участка детского сада –  $21 \times 40 = 40$  кв.м (40 кв.м/место)
- 5) Расчётная площадь участка школы –  $3 \times 50 = 150$  кв.м (50 кв.м/место)
- 6) Расчётная площадь территории жилой застройки – 7 660 кв.м
- 7) Численность населения территории – 31 человек
- 8) Расчётная плотность населения – 416 чел/га
- 9) Плотность жилого фонда – 5678,2 кв.м/га
- 10) Удельный показатель территории 19,7 - кв.м/чел.

## 2.2.2 КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Культурно-бытовое обслуживание населения будет осуществляться частично за счет развивающейся инфраструктуры части города и нового (формируемого) центра города в районе квартала №2 и микрорайона №3.

Стоянка автотранспорта существующая, осуществляется на территории квартала за пределами образуемых земельных участков в ранее отведенных для парковки местах.

## 3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

### 3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Для расчёта принята численность населения территории квартала – 31 чел.

№ п. п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потребность	Размещение по проекту
--------	--------------------------------------	----------	-------------------------------------	-------------	-----------------------

1	Детские дошкольные учреждения	место	31	0,96 =>1	Размещаются на территории квартала в радиусе 125-245 м
2	Общеобразовательные школы	место	96	2,97 =>3	Размещаются на территории квартала в радиусе 125-170 м
3	Помещения досуга и любительской деятельности	кв.м общей площ.	50	-	Размещаются на прилегающих территориях
4	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м общей площ.	30		Размещаются на прилегающих территориях
5	Поликлиники	пос./смену	-	-	Размещаются на прилегающих территориях
6	Аптеки	объект 1	на 20 тыс. чел		Размещаются на прилегающих территориях
7	Магазины продовольственных товаров	кв.м торг. площ.	70	2,17 =>2	Размещаются на прилегающих территориях
8	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	30	0,93 =>1	Размещаются на прилегающих территориях
9	Опорный пункт охраны порядка	кв.м	10	-	Размещаются на



					прилегающ их территория
10	Предприятия общественного питания (кафе)	посад.место	8	-	Размещаются на прилегающих территориях
11	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место	2	-	Размещаются на территории квартала
12	Отделения и филиалы сбербанка	опер.место	1 на 2-3 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
13	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	1 на 20 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
14	Общественные туалеты	прибор	1	-	Размещаются на прилегающих территориях
15	Отделение связи	объект	до 9 тыс. жителей	-	Размещаются на прилегающих территориях

### 3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по улице Садовая. Железнодорожная сеть отсутствует, воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться на прилегающих к земельному участку территориях (использование автостоянок в ранее отведенных для этих целей местах).

В данной зоне имеются места для парковки автотранспортных средств.

Программы комплексного развития транспортной и социальной инфраструктуры города Новошахтинска Ростовской области:

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» Ростовской области на период до 2026 года» утверждена постановлением Администрации города от 16.11.2018 № 1140 «Об утверждении программы комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» Ростовской области на период до 2026 года»;

Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска утверждена решением Новошахтинской городской Думы от 04.12.2018 № 22 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска на период до 2030 года». Актуальная редакция Стратегии в решении Новошахтинской городской Думы от 04.12.2018 № 22 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития города Новошахтинска на период до 2030 года»;

Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска утверждена решением Новошахтинской городской Думы от 20.11.2012 № 381 «Об утверждении Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска на 2012-2020 годы». Актуальная редакция в решении Новошахтинской городской Думы от 08.08.2016 № 261 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от 20.11.2012 № 381 «Об утверждении Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска на 2012-2020 годы».

Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Новошахтинска утверждена постановлением администрации города Новошахтинска от 27.09.2019 № 1004 «Об утверждении Программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры муниципального образования города Новошахтинска на 2020-2030 годы».

### 3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

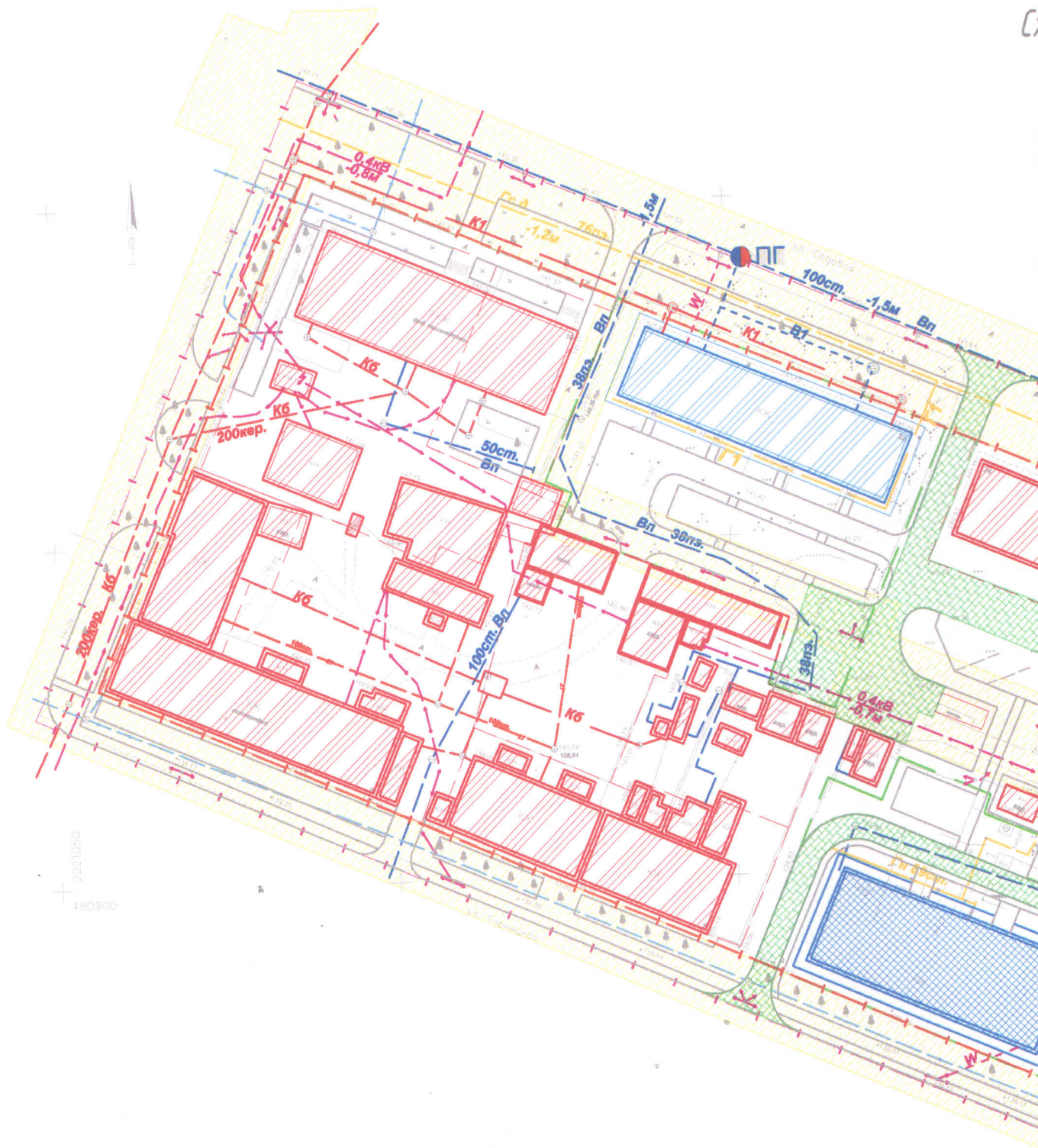
Проектом планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Горняцкая 7-а не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей .

На данной территории имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:



- система электроснабжения состоит из надземных ЛЭП 0,4 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения территории;
- система газоснабжения на данной территории квартала состоит из наземных сетей газопровода низкого давления;
- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметрами 20-60 и 100-114 мм, проложена улицы улице Горняцкая 7-а, Садовая;
- система водоотведения в данном районе имеется и состоит из трубопроводов диаметром 100-150 мм, также имеется ливневая канализационная сеть состоящая из трубопроводов 200-1000 мм;
- система связи состоит из подземных и наземных сетей связи;

На прилегающей территории расположен пожарный гидрант, размещенный таким образом, чтобы обеспечить нормативный радиус обслуживания.





# Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории

## Условные обозначения:



Граница проектируемой территории



Границы в красных линиях



Границы сформированных земельных участков



Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения



Граница зоны размещения существующих жилых домов



Граница зоны размещения проектируемых многоквартирных жилых домов



Проектируемые дороги и тротуары



Существующие дороги и проезды



Дорожки и тротуары



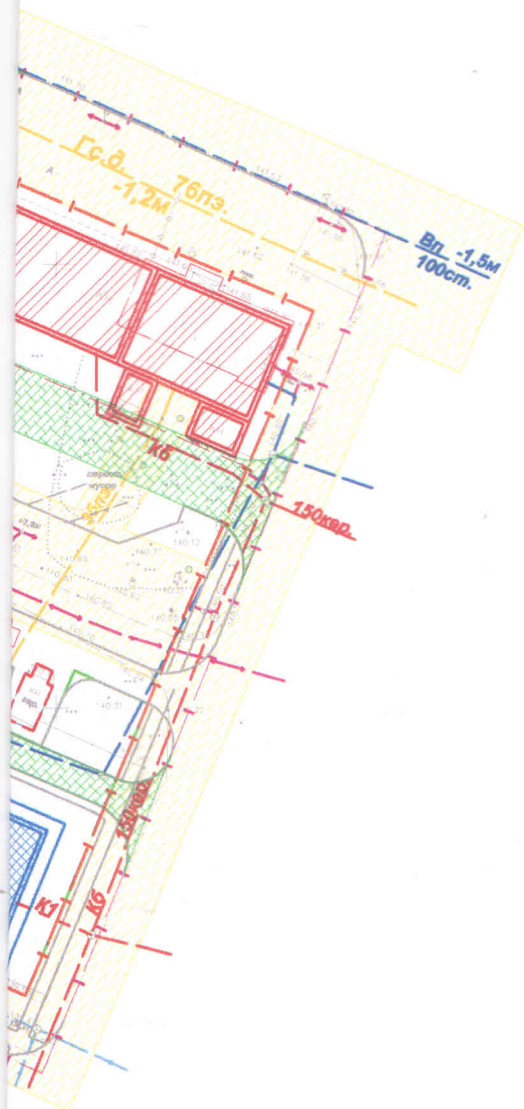
Проектируемая автостоянка





Границы публичных сервитутов

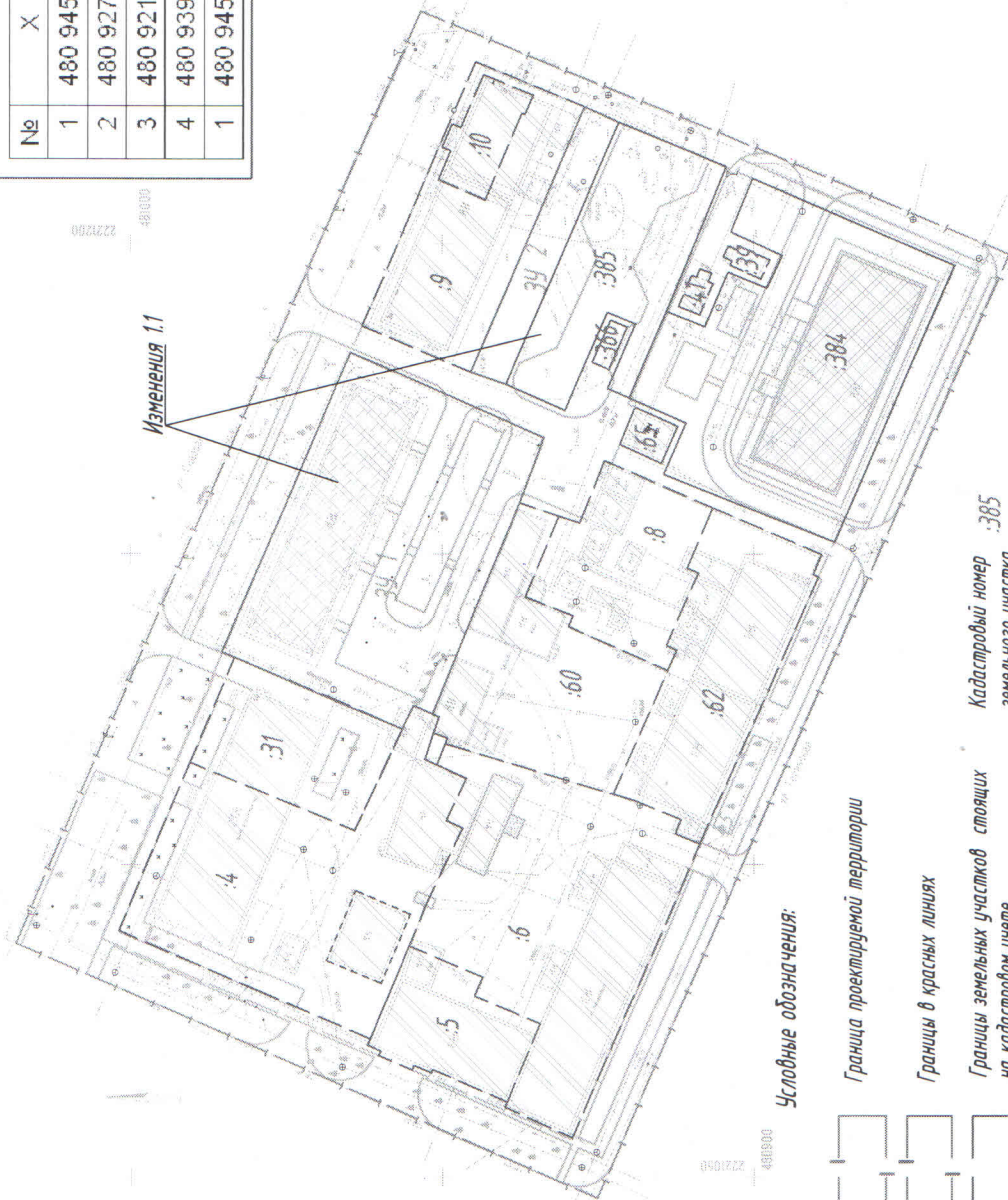


Граница зон с особыми условиями использования



Система координат-МСК-61  
Система высот-Балтийская

	Заявитель: Антонова Марина Николаевна				
	Территория квартала , включающая земельный участок по улице Горняцкая, 7-а				
	Проект межевания (утверждаемая часть)		Стадия	Лист	Листов
	+		МП	2	6
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории		 000 "Энергоспектр" г. Ростов - на - Дону			



Условные обозначения:

Граница проектируемой территории

Границы в красных линиях

Границы земельных участков стоящих  
на кадастровом учете

Границы сформированных земельных участков

### Проектируемые дороги и троттары

Существующие дороги и проезды

Дорожки и троттары

Кадастровый номер  
земельного участка

Номер кадастрового  
квартала

61:56:0120485

существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения

Существующий жилой дом

Проектируемый жилой дом

No	X	Y
1	480 945,372	2 221 179,120
2	480 927,120	2 221 221,880
3	480 921,660	2 221 219,390
4	480 939,710	2 221 177,180
1	480 945,372	2 221 179,120

No	X	Y
1	480 985,622	2 221 134,252
2	480 964,901	2 221 182,560
3	480 933,178	2 221 168,785
4	480 937,520	2 221 158,332
5	480 951,420	2 221 124,272
6	480 954,612	2 221 125,752
7	480 956,452	2 221 121,920
8	480 967,060	2 221 126,632
9	480 983,320	2 221 133,360
1	480 985,622	2 221 134,252

### Характеристики земельного участка 341

С образцового земельного участка ЗУ 1 = 1814,0 кв.м.

Мин размер сторон образуемого земельного участка 3У 1= 2,47 м.

Мак размер сторон образуемого земельного участка 3У 1 = 52,57 м.

Вид разрешенного использования образуемого земельного

участка " Малоэтажная многоквартирная жилая застройка "

код буда 2.1.1

Характеристики земельного участка 34/2

С образцового земельного участка ЗУ 2 = 2760 кв.м.

Мин размер сторон образцового земельного участка 3У 2= 2,43 м.

Мак размер сторон образуемого земельного участка  $3У\ 2 = 48,62\text{ м.}$

Вид разрешенного использования образцового земельного

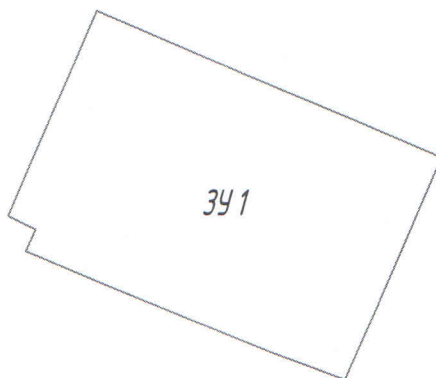
участка "Магазины" код видл 4.4



Заведитель: Аменкова М.Н.		Территория двора №1		2019	
Выделяются земельный участок по улице Горькая, 7-а.		Подписать: Илья		2018	
		Иван, Илья, Илья, Илья, Илья, Илья		2018	
		Проектировщик: Ермаков А.Р.		2018	
		Разработчик: Герасимов В.В.		2018	



# Схема образуемого земельного участка



## Условные обозначения:

\_\_\_\_\_ граница образованного земельного участка

Площадь образуемого участка - 1814,0 м<sup>2</sup>

Координаты образуемого участка:

№	X	Y
1	480 985,622	2 221 134,252
2	480 964,901	2 221 182,560
3	480 933,178	2 221 168,785
4	480 937,520	2 221 158,332
5	480 951,420	2 221 124,272
6	480 954,612	2 221 125,752
7	480 956,452	2 221 121,920
8	480 967,060	2 221 126,632
9	480 983,320	2 221 133,360
1	480 985,622	2 221 134,252

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка " Малоэтажная многоквартирная жилая застройка " код вида 2.1.1

Согласовано

Заказчик: Антонова М.Н.

Территория квартала ,  
включающая земельный участок по улице Горняцкая 7-а.

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

Проверил Ермаков А.Е. 2019  
Разработал Серов В.В. 2019.

Проект межевания  
(утверждаемая часть)

Стадия	Лист	Листов
МП	3	3

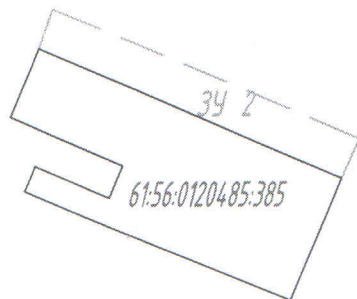
Схема образуемых земельных  
участков



ООО  
"Энергоспектр"  
г. Ростов -на -Дону

# Схема образуемых земельных участков

Схема земельных участков до перераспределения

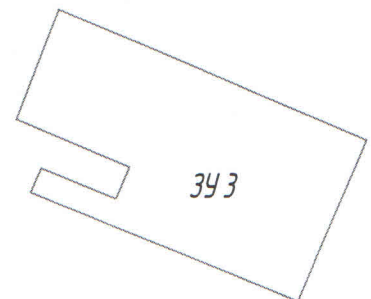


Площадь земельного участка (61:56:0120485:385) - 764.0 м<sup>2</sup>

Площадь присоединяемого земельного участка (3У 2) - 276.0 м<sup>2</sup>

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка "Магазины" код вида 4.4

Схема земельного участка после перераспределения



Площадь образуемого участка 3У 3 - 1040.0 м<sup>2</sup>

№	X	Y
1	480 919,914	2 221 175,022
2	480 923,400	2 221 176,540
3	480 918,960	2 221 186,900
4	480 923,470	2 221 188,820
5	480 930,190	2 221 173,110
6	480 939,710	2 221 177,180
7	480 945,372	2 221 179,120
8	480 927,120	2 221 221,880
9	480 921,660	2 221 219,390
10	480 904,460	2 221 212,210
11	480 914,030	2 221 188,960
1	480 919,914	2 221 175,022

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка "Магазины" код вида 4.4

## Условные обозначения:

- \_\_\_\_\_ границы существующего земельного участка учтенного объекта недвижимости с кадастровым номером 61:56:0120485:385
- \_\_\_\_\_ граница присоединяемого земельного участка
- \_\_\_\_\_ граница земельного участка образованного в результате перераспределения земли

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Заказчик: Антонова М.Н.

Территория квартала ,  
включающая земельный участок по улице Горняцкая 7-а.

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

Проверил Ермаков А.Е. 2019  
Разработал Серов В.В. 2019

Проект межевания  
(утверждаемая часть)

Стадия Лист Листов  
МП 2 3

Схема образуемых земельных  
участков



ООО  
"Энергоспектр"  
г. Ростов -на -Дону