



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

**Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по переулку Желябова, 33
в городе Новошахтинске Ростовской области**

Проект планировки

*Пояснительная записка
(Положения)*

43/2019-ПП

**Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по переулку Желябова, 33
в городе Новошахтинске Ростовской области**

Проект планировки

*Пояснительная записка
(Положения)*

Выполнил

Серов В.В.

Проверил

Ермаков А.Е.



СОДЕРЖАНИЕ

1.	Содержание	3
1.1	Справка главного архитектора проекта	4
2.	Пояснительная записка	5
2.1	Исходные данные	5
2.1.1	Природные условия	5
2.2	Градостроительное обоснование	6
2.2.1	Характеристики планируемого развития территории	6
2.2.2	Культурно-бытовое обслуживание	7
2.2.3	План организации рельефа	7
2.2.4	Охрана окружающей среды	7-8
2.2.5	Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения	8
2.2.6	Противопожарные мероприятия, мероприятия по ГО и ЧС	8
2.2.7	Проект планировки территории	9-10
3.	Характеристики планируемого развития территории	10
3.1	Характеристики систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	11
3.2	Характеристики развития систем социального обслуживания	12-13
3.3	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	13
3.4	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	13-14
4.	Расчет инсоляции зданий	14
	ВЫВОДЫ	14

1.1 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по переулку Желябова, 33 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. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по переулку Желябова, 33в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 771 от 02.08.2019 «О подготовке проекта планировки и межевания территории»;
- Обращения заказчика – Булатецкого Александра Александровича;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис+» 2019 г;
- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города Новошахтинска);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «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 зимне-летних температур, низкая относительная влажность воздуха, сильные ветры, редкие но сильные дожди, неустойчивость снежного покрова.

Средняя температура наиболее холодной пятидневки	- 25 ⁰ С;
Нормативное значение ветрового давления	- 38 кгс/м ² ;
Расчетное значение снегового покрова	- 120кгс/м ² ;
Максимальная глубина промерзания грунтов	- 1,0 м;
По сейсмическим свойствам грунтов	- П 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

Существующее положение

Территория кварталов в который входит земельный участок по переулку Желябова, 33 находится в периферийной зоне города Новошахтинска Ростовской области граничащей со срединной зоной города (территориально – между пос. Красный и пос. Самбек).

Квартал в который входит вышеуказанный земельный участок ограничен территориями общего пользования –с севера, юга, запада – свободная городская территория, с востока- переулок Желябова.

Планировочно территория квартала расположена в одной территориальной зоне: зоне производственно-коммерческой ПЗ/24 и включает в себя земельный участок по переулку Желябова, 33.

Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территории земельного участка путем его перераспределения для строительства, в том числе реконструкции объектов капитального строительства и благоустройства территории.

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

Срединная 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) Площадь территории застройки в красных линиях – 4 015,3 кв.м

2.2.2 КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Культурно-бытовое обслуживание населения данного квартала будет осуществляться частично за счет развивающейся инфраструктуры центральной зоны (исторически сложившейся центральной части города Новошахтинска) и нового развивающегося центра города.

Стоянка автотранспорта планируется как на территории земельного участка по переулку Желябова, 33, а также организована за пределами данного земельного участка в отведенных для парковки местах в пределах квартала в районе улицы Желябова.

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 общественно-делового 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 запроектированы в соответствии с СП 42.13330.2011 «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 СП 42.13330.2011, в этой зоне исключена рядовая посадка деревьев. Выдержаны нормативные противопожарные расстояния между зданиями.

2.2.7 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории квартала, включающего земельный участок по переулку Желябова, 33 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 существующей застройки.

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, части квартала) территории земельного участка путем его перераспределения в целях размещения (строительство, реконструкция) объекта капитального строительства и благоустройства данной территории.

Образуемый путем перераспределения земельный участок по переулку Желябова, 33 находится согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» (далее - ПЗЗ) в производственной зоне ПЗ/24 в городе Новошахтинске Ростовской области, не пересекает границы смежных земельных участков, не попадает в зоны с особыми условиями использования. Образование данного земельного участка происходит на свободной городской территории города.

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 производственной зоны ПЗ/24 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 (Комитет 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 ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,

В соответствии с ПЗЗ территория квартала, включающего земельный участок по переулку Желябова, 33 расположена в производственной зоне ПЗ/24. Градостроительным регламентом данной зоны (в которую попадает вышеуказанный земельный участок) не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в том числе их площадь. Проектным решением предусмотрено увеличение земельного участка в целях размещения объекта капитального строительства и благоустройства территории.

3.1. ХАРАКТИРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

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 социальной инфраструктуры утверждена Постановлением Администрации города Новошахтинска от 27.09.2019 № 1004 «Об утверждении программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2020-2030 годы»».11

3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Для расчёта принята численность населения территории квартала – 0 чел.

№ п.п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потребность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	31	-	Размещаются на прилегающих территориях
2	Общеобразовательные школы	место	96	-	Размещаются на прилегающих территориях
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	-	Размещаются на прилегающих территориях
8	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	30	-	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 территории квартала
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

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по автомобильной дороге местного значения, подъезд к земельному участку осуществляется с переулка Желябова. Железнодорожная сеть в данном районе отсутствует, воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться как на территории земельного участка по переулку Желябова, 33, так и на прилегающих к земельному участку территориях (использование автостоянок в ранее отведенных для этих целей местах).

3.4 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по переулку Желябова, 33 не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей.

На данной территории имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- система электроснабжения состоит из надземных ЛЭП 0,4кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения территории;

- система газоснабжения на данной территории квартала состоит из подземного газопровода среднего давления диаметром 219 мм;

- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметром 225 мм и расположена вдоль переулка Желябова в восточной части от земельного участка;

- система городской сети водоотведения в данном районе отсутствует;
- система связи на данной территории отсутствует;

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

4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

В зоне застройки территории жилыми домами местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

ВЫВОДЫ:

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ: в производственной зоне ПЗ/24), включающего земельный участок по переулку Желябова, 33 в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

«В составе данного проекта образуется земельный участок **ЗУ2** ориентировочной площадью **1 561,0** кв. м с наименованием основного вида разрешенного использования земельного участка по ПЗЗ: «Объекты придорожного сервиса», с наименованием основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства: «Автозаправочные станции» (код вида – 4.9.1) (наименование основного вида разрешенного использования земельного участка по классификатору: «Заправки транспортных средств» (код вида – 4.9.1.1)). Данная площадь образуется из площади **947,0** кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером **61:56:0000669:33** и из ориентировочной площади **614,0** кв. м образуемого присоединяемого земельного участка **ЗУ1** с наименованием основного вида разрешенного использования земельного участка по ПЗЗ: «Объекты придорожного сервиса», с наименованием основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства: «Автозаправочные станции» (код вида – 4.9.1) (наименование основного вида разрешенного использования земельного участка по классификатору: «Заправки транспортных средств» (код вида – 4.9.1.1)); На данном земельном участке имеется объект капитального строительства

с кадастровым номером 61:56:0000669:200 Здание (Нежилое здание, Автозаправочная станция). Иные объекты капитального строительства, в том числе с видом разрешенного использования «Гостиницы» на данном земельном участке отсутствуют.

Баланс территории				
№ п/п	Территория	Единица измер.		
			кол-во	%
1	Территория предоставленного земельного участка всего, в том числе:	м ²	4 921,6	100,00
1.1	Территория в красной линии всего	м ²	4 015,3	
2	Территория общего пользования			
2.1	Участки застроенные объектами общего пользования и спортивными сооружениями			
	Существующий	м ²	2 188,9	
	Проектируемые	м ²	65,8	
2.2	Улицы, проезды, односторонки, проезды			
	Существующий	м ²	1 843,0	
	Проектируемые	м ²	522,5	
3	Участки объектов культурно-бытового и коммунального назначения			
	Существующий	м ²	301,3	
	Проектируемые	м ²		
4	Прочая территория ***	м ²		
	Прочая территория (проектируемая)	м ²		
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
1	Нормативная плотность застройки	чел		
2	Плотность населения	чел / га		
3	Обеспеченность жильем фонда	кв.м / чел		
4	Общая площадь жилого фонда	кв.м		

Условные обозначения:

Граница зоны проектирования

Границы существующего земельного участка

Границы проектируемого земельного участка

Красная линия

Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения

Проектируемые дороги и тротуары

Существующие дороги и проезды

Существующие озеленения

Проектируемые озеленения

- Экспликация:
- 1. Здание заправки
 - 2. Технический двор
 - 3. Туалет
 - 4. Сарай
 - 5. Дорога
 - 6. Газон

Чертеж планировки территории



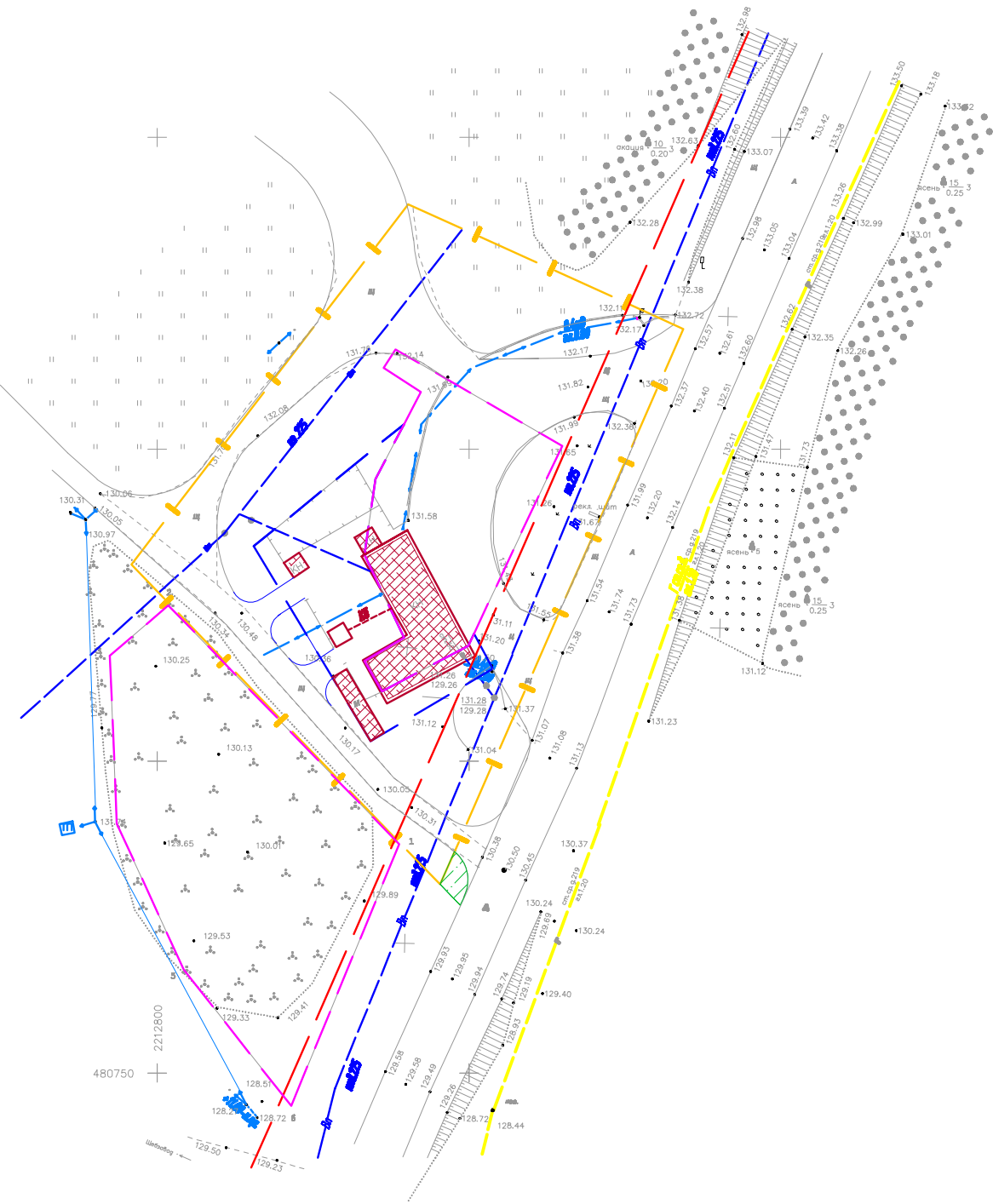
Система координат МСК-61
Система высот Балтийская

					Заказчик: Булатский А.А.			
					Территория квартала включающего земельный участок по переулку Желядова, 33			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Проект	Ермилов А.Е.		2019			Проект планировки территории (утвержденная часть)	Стадия	Лист
Разработчик	Саров В.В.		2019				МП	1
						Чертеж планировки территории	СПЕКТ	Листов 1

Условные обозначения :

- Граница зоны проектирования
- Границы существующего земельного участка
- Границы проектируемого земельного участка
- Красная линия
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезды
- Существующая сеть водопровода
- Существующий колодец сети водопровода
- Существующий колодец канализации (септик)
- Существующая сеть электроснабжения
- Существующая линия газопровода


Схема размещения инженерных сетей

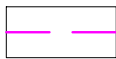



Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

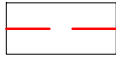
					Заказчик: Булатовский А.А.			
					Территория квартала включающего земельный участок по переулку Желтого, 33			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Проектировщик	Ермилов А.Е.		2019			Проект планировки (утвержденная часть)	Стадия	Лист
Разработчик	Серов В.В.		2019				МП	1
						Схема размещения инженерных сетей	ЭЛЕКТРО	Листов 2
						ООО "Энергосервис" г. Рязань - ил. - д. 100		


Условные обозначения :

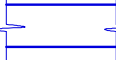
- 

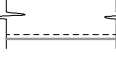
Граница зоны проектирования
- 


Границы существующего земельного участка
- 


Границы проектируемого земельного участка
- 

Красная линия
- 

Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- 

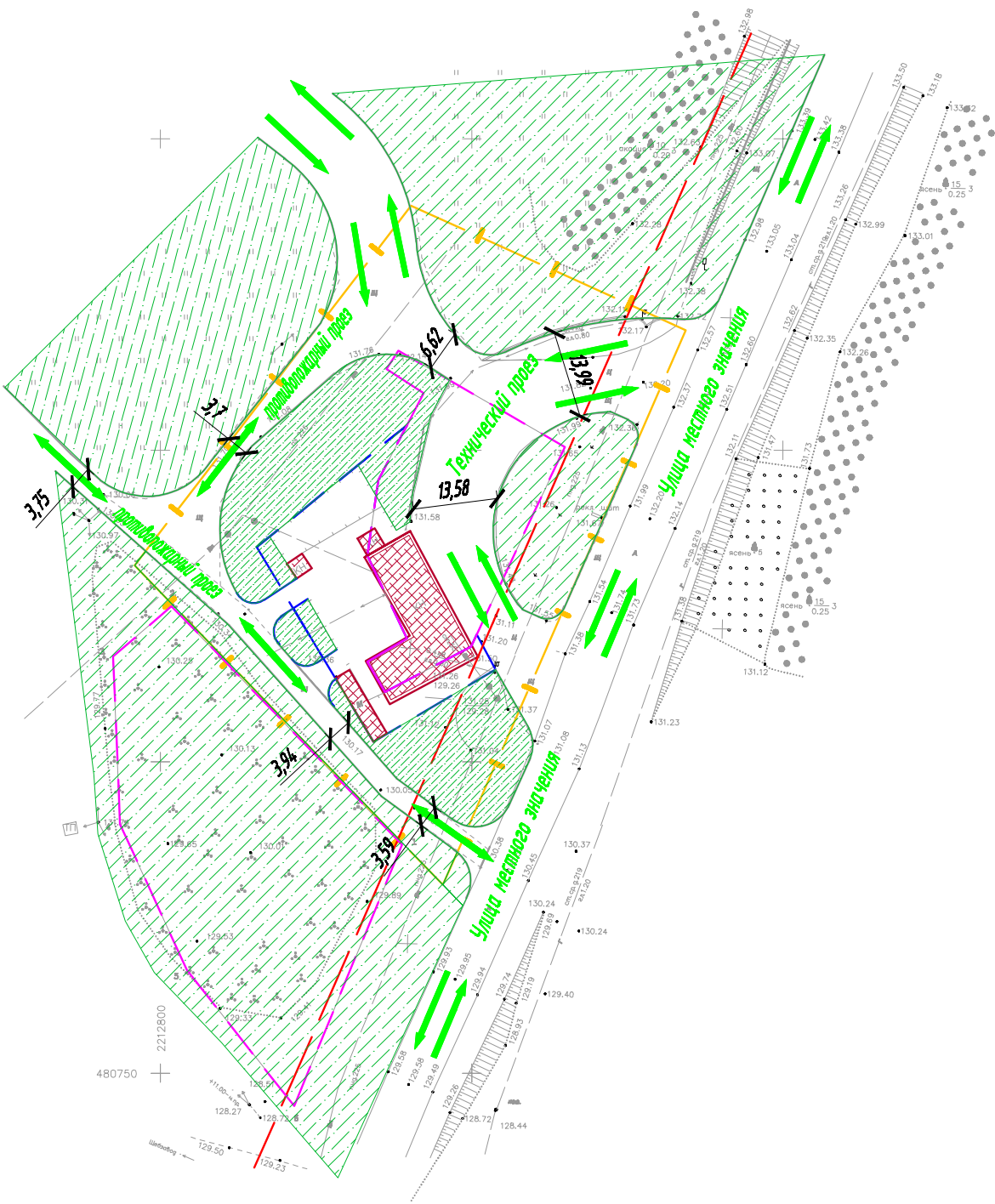
Проектируемые дороги и тротуары
- 

Существующие дороги и проезды
- 

Существующие озеленения
- 

Направления движения транспорта

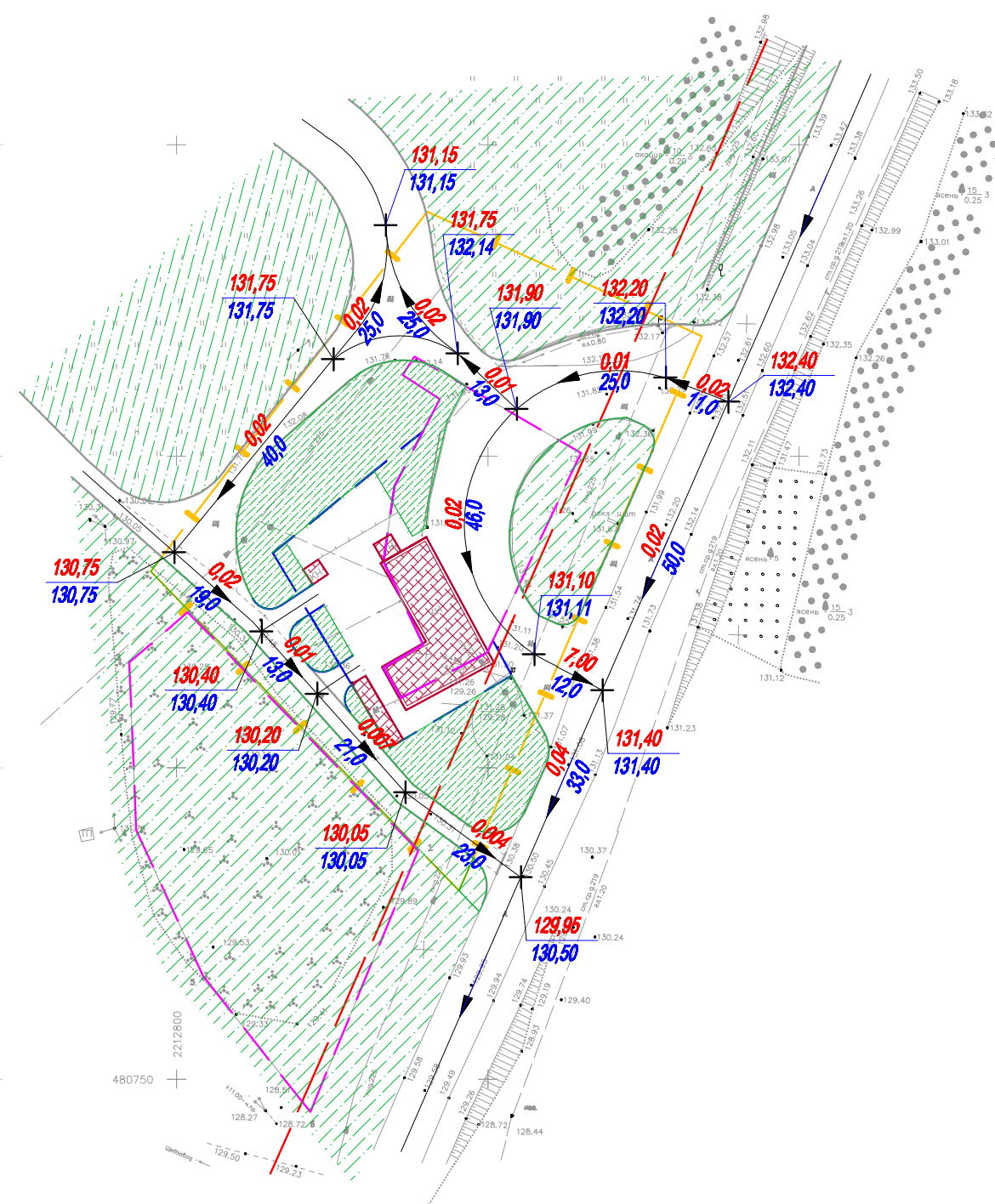
Схема организации улично-дорожной сети.
Схема движения транспорта.





Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Заказчик: Булатецкий А.А.					
Территория квартала включающего земельный участок по переулку Желядова, 33					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проектировщик	Ермаков А.Е.	2019	Рисующий	Серов В.В.	2019
Проект планировки (завершающая часть)				Стадия	Лист
				МП	1
Схема организации улично-дорожной сети. Схема движения транспорта.				Листов	3
				ООО "Эксперт" г. Ростов - на -Дону	

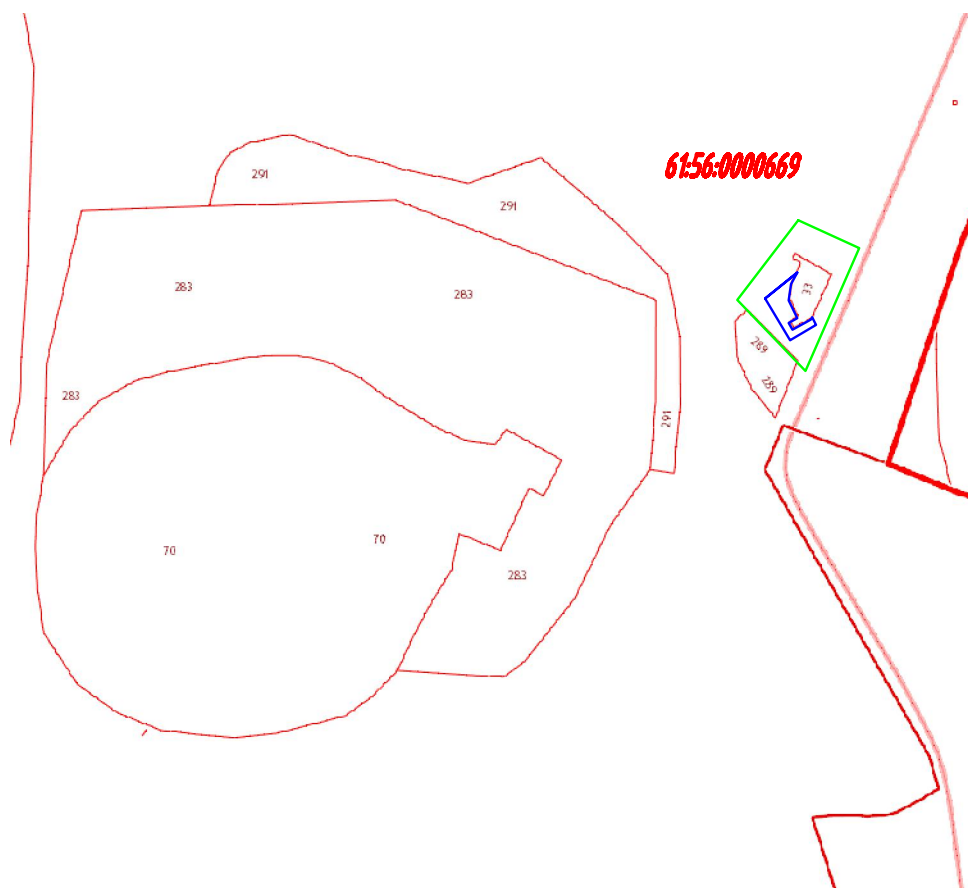
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории



					Заказчик: Булатецкий А.А.		
					Территория квартала окмещающего земельный участок по переулку Желядова, 33		
Изм.	Кол.лч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		
Проектировщик	Ермаков А.Е.		2019			+	Стадия
Проверенный	Сорок В.В.		2019				МП
						+	Лист
							1
						+	Лист
							4
						+	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории
							СТЕКР

Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Схема образуемых земельных участков на кадастровый план территории



Условные обозначения:



Граница проектируемой территории S= 14 442,8 кв.м.

0000669
33

Номер кадастрового квартала
Кадастровый номер земельного участка



Земельные участки стоящие на кадастровом учете



Земельные участки образование в результате межевания

Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Заказчик: Булатецкий А.А.

Территория квартала включающего земельный участок
по переулку Желябова, 33

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Ермаков А.Е.				2019
Разработал	Серов В.В.				2019

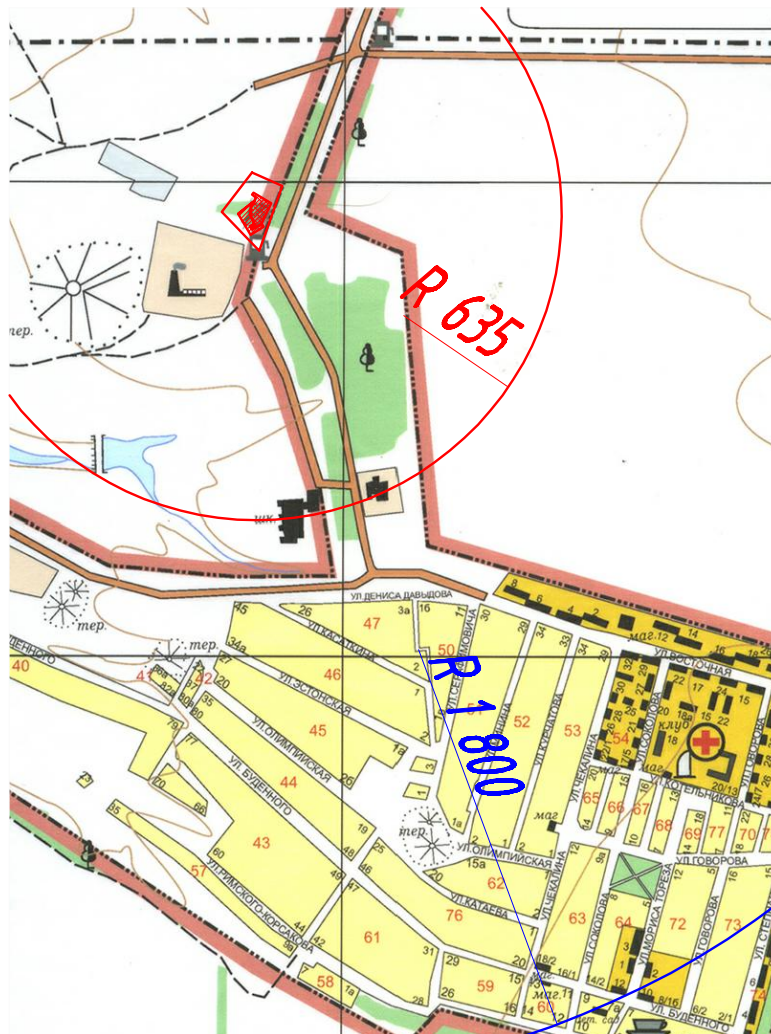
Проект планировки

Стадия	Лист	Листов
МП	6	8

Схема образуемых земельных участков
на кадастровом плане территории

ЭНЕРГО
СПЕКТР
г. Ростов -на -Дону
000
"Энергоспектр"

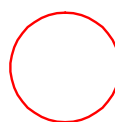
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории



Условные обозначения:



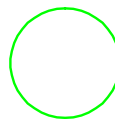
Граница проектируемой территории S=4 921,6



Детские дошкольные учреждения



Земельные участки образование в результате межевания



Средняя общеобразовательная школа

Заказчик: Булатецкий А.А.

Территория квартала включающего земельный участок по переулку Желябова, 33

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

Проверил	Ермаков А.Е.	<i>[Signature]</i>	2016		
Разработал	Серов В.В.	<i>[Signature]</i>	2016		

Проект планировки

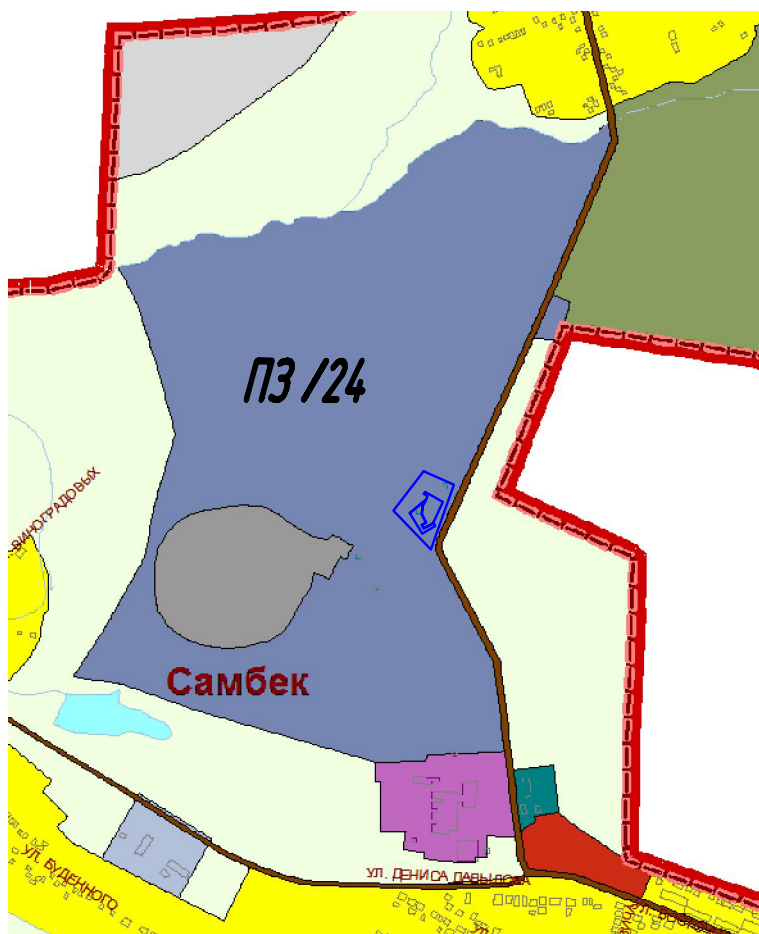


Стадия	Лист	Листов
МП	7	8


Схема расположения элементов планировочной структуры

СПЕКТР ЭНЕРГО
г. Ростов -на -Дону
000 "Энергоспектр"

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории



Условные обозначения :

	Производственная зона (ПЗ)		Зона скверов (Р-3)
	Зона жилой застройки первого типа (Ж-1)		Зона размещения отходов производства и потребления (С-2)
	Зона размещения объектов социального назначения (ОС)		Зона общественно-деловой застройки (ОП)
	Граница проектируемой территории S= 4 921,6 кв.м.		Зона природных ландшафтов, луговых, городских лесов (Р-1)

Заказчик: Булатецкий А.А.

Территория квартала включающего земельный участок по переулку Желябова, 33

Изм. Изм. Кол.уч. Лист №доку. Подпись Дата

Проверил Ермаков А.Е. 2017
Разработал Серов В.В. 2017


Проект планировки

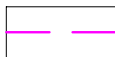
Стадия	Лист	Листов
МП	8	8

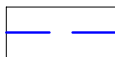
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории

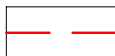
ЭНЕРГО
СПЕКТР
г. Ростов -на -Дону
000
"Энергоспектр"


Условные обозначения :


- 


Граница зоны проектирования
- 


Границы существующего земельного участка
- 


Границы проектируемого земельного участка
- 


Красная линия
- 


Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- 

Проектируемые дороги и тротуары
- 

Существующие дороги и проезды
- 

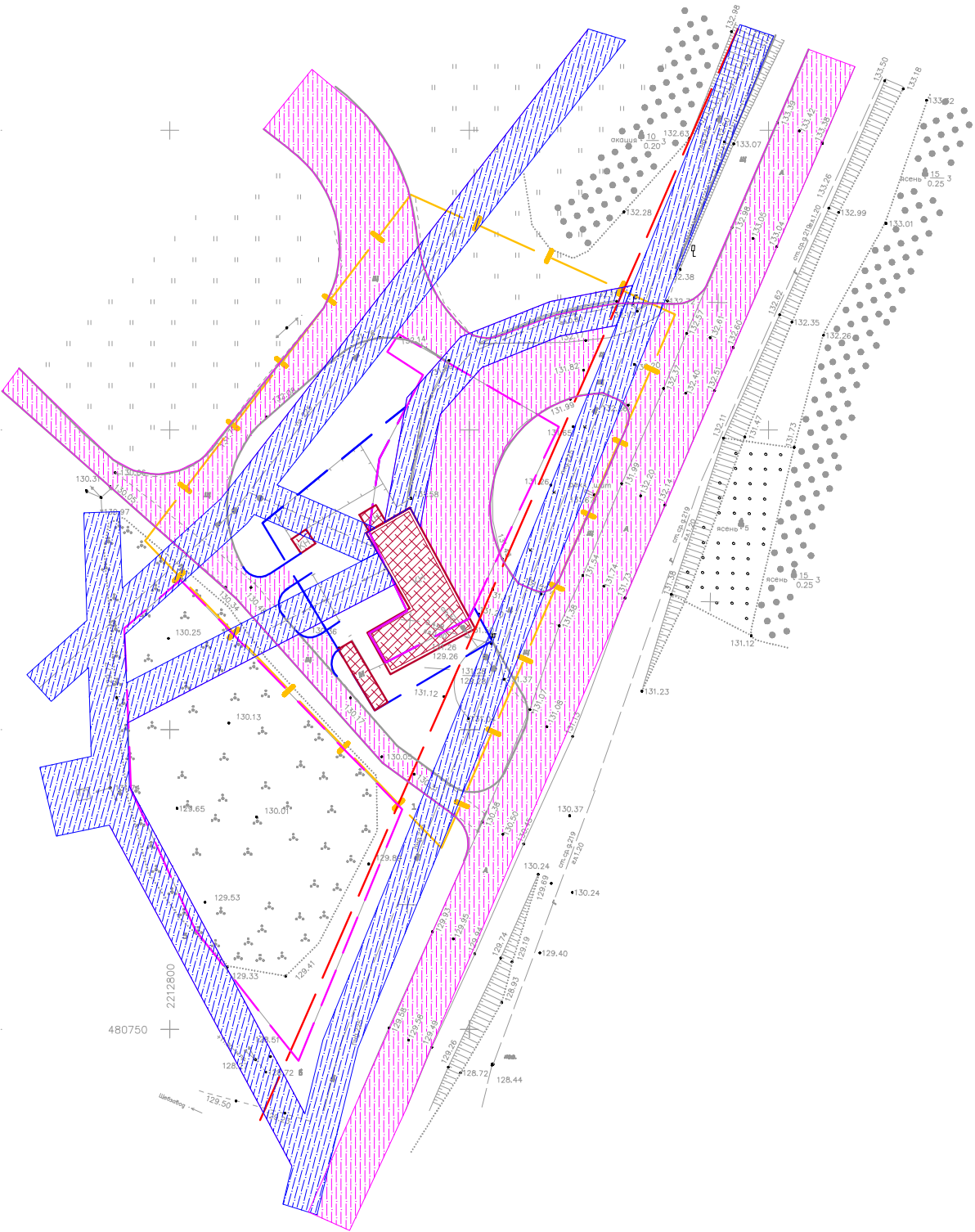
Существующие озеленения
- 

Направления движения транспорта
- 




Граница зон с особыми условиями использования
- 

Границы публичных сервитутов

Границы зон с особыми условиями использования территории



Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

				Заказчик: Булатецкий А.А.			
				Территория квартала включающего земельный участок по переулку Желядова, 33			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Проектировщик	Ермилов А.Е.		2019				
Разработчик	Серов В.В.		2019				
Проект планировки (упрощенная часть)				+	Стадия	Лист	Листов
					МП	1	5
Границы зон с особыми условиями использования территории							



**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

**Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по переулку Желябова, 33
в городе Новошахтинске Ростовской области**

Проект межевания

***Пояснительная записка
(утверждаемая часть)***

41/2019-ПМ

**Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по переулку Желябова, 33
в городе Новошахтинске Ростовской области**

Проект межевания

*Пояснительная записка
(утверждаемая часть)*

Выполнил

Серов В.В.

Проверил

Ермаков А.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1.1	Содержание	3
2	Исходные данные	4
2.1	Природные условия	4
2.2	Характеристики планируемого развития территории	5
2.2.1	Культурно-бытовое обслуживание	5
3	Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	6
3.1	Характеристики развития систем социального обслуживания	6
3.2	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	6
3.3	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	7

2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по переулку Желябова, 33 в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 771 от 02.08.2019 «О подготовке проекта планировки и межевания территории»;
- Обращения заказчика – Булатецкого Александра Александровича;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис+» 2019 г;
- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города Новошахтинска);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «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	- 25 ⁰ С;
Нормативное значение ветрового давления	- 38 кгс/м ² ;
Расчетное значение снегового покрова	- 120 кгс/м ² ;
Максимальная глубина промерзания грунтов	- 1,0 м;
По сейсмическим свойствам грунтов	- Пкатегория

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 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1) Площадь территории застройки в красных линиях – 4 015,3 кв.м

2.2.1. КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Культурно-бытовое обслуживание населения данного квартала будет осуществляться частично за счет развивающейся инфраструктуры центральной зоны (исторически сложившейся центральной части города Новошахтинска) и нового развивающегося центра города.

Стоянка автотранспорта планируется как на территории земельного участка по переулку Желябова, 33, а также организована за пределами данного земельного участка в отведенных для парковки местах в пределах квартала в районе переулка Желябова.

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

3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Детские дошкольные учреждения, образовательные школы, магазины, поликлиники и т.д. размещаются на прилегающих территориях.

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 социальной инфраструктуры утверждена Постановлением Администрации города Новошахтинска от 27.09.2019 № 1004 «Об утверждении программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2020-2030 годы»».

3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по автомобильной дороге местного значения, подъезд к земельному участку осуществляется с улицы Желябова. Железнодорожная сеть в данном районе отсутствует, воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться как на территории земельного участка по переулку Желябова, 33, так и на прилегающих к земельному участку территориях (использование автостоянок в ранее отведенных для этих целей местах).

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по переулку Желябова, 33 не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей.

На данной территории имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- система электроснабжения состоит из надземных ЛЭП 0,4кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения территории;

- система газоснабжения на данной территории квартала состоит из подземного газопровода среднего давления диаметром 219 мм;

- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметром 225 мм и расположена вдоль переулка Желябова в восточной части от земельного участка;

- система городской сети водоотведения в данном районе отсутствует;

- система связи на данной территории отсутствует;

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

Условные обозначения:

Граница зоны проектирования

Границы существующего земельного участка

Границы проектируемого земельного участка

Красная линия

Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения

Проектируемые дороги и тротуары

Существующие дороги и проезды

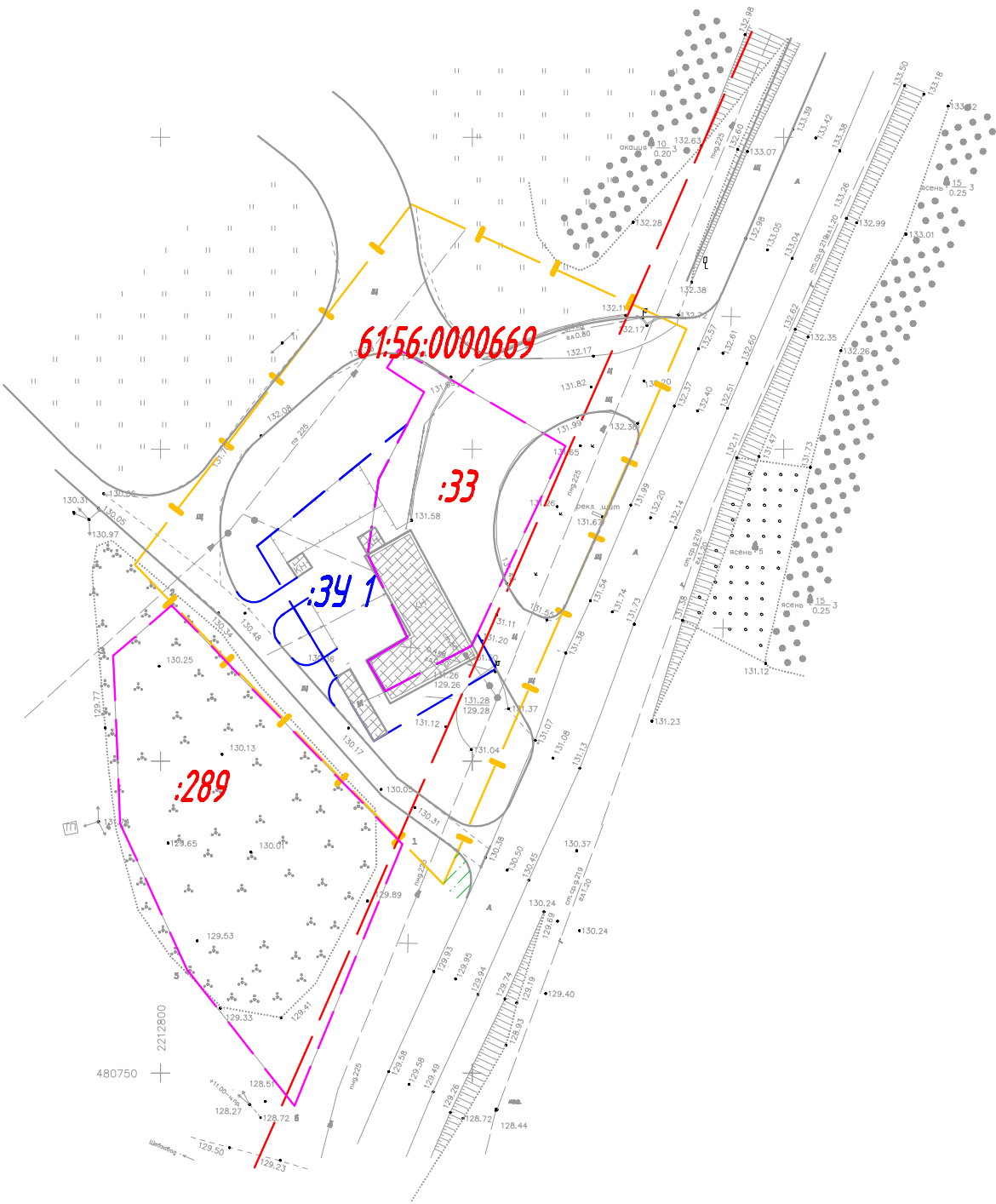
Номер кадастрового квартала 61:56:0000669

Кадастровый номер земельного участка :33

Координаты земельного участка 34 1

№	X	Y
1	480 854,197	2 212 839,679
2	480 835,051	2 212 816,098
3	480 803,050	2 212 833,891
4	480 814,002	2 212 854,280
5	480 820,440	2 212 850,808
6	480 818,490	2 212 849,890
7	480 811,200	2 212 836,080
8	480 816,050	2 212 833,250
9	480 819,790	2 212 839,610
10	480 833,120	2 212 833,270
11	480 845,240	2 212 835,030
1	480 854,197	2 212 839,679


Чертеж межевания территории 1: 500

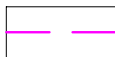


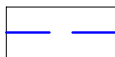
Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

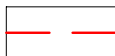
Заказчик: Бумажный А.А.					
Территория квартала включающего земельный участок по переулку Желтого, 33					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проектировщик	Ермилов А.Е.		2019		
Рисующий	Сергей В.В.		2019		
Проект межевания (утвержденная часть)				Стадия	Лист
				ПП	1
Чертеж межевания территории				Листов	3
ООО "Эксперт" г. Ростов - на - Дону					


Условные обозначения :


- 


Граница зоны проектирования
- 


Границы существующего земельного участка
- 


Границы проектируемого земельного участка
- 


Красная линия
- 


Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- 

Проектируемые дороги и тротуары
- 

Существующие дороги и проезды
- 

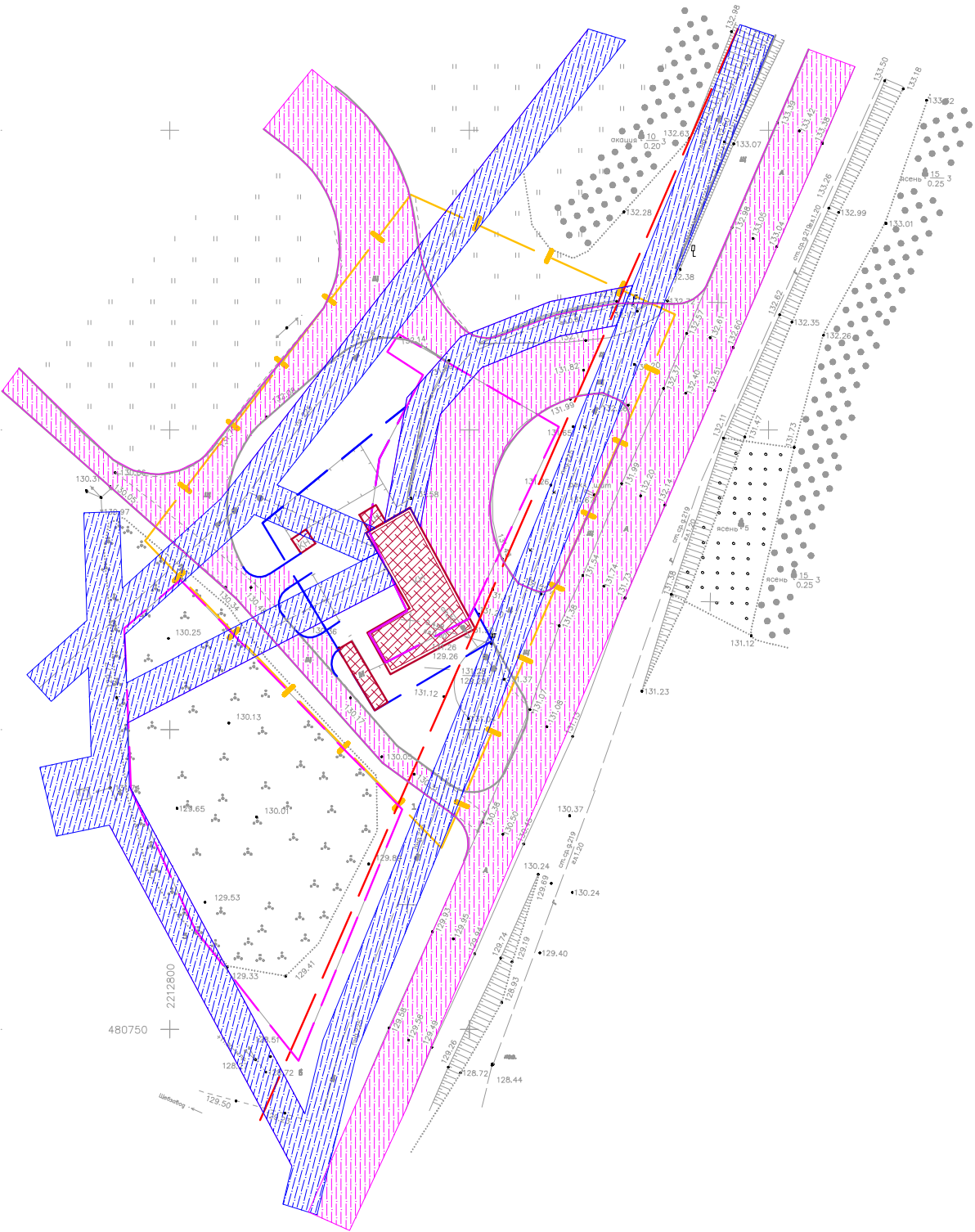
Существующие озеленения
- 

Направления движения транспорта
- 

Граница зон с особыми условиями использования
- 

Границы публичных сервитутов

Границы зон с особыми условиями использования территории



Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская


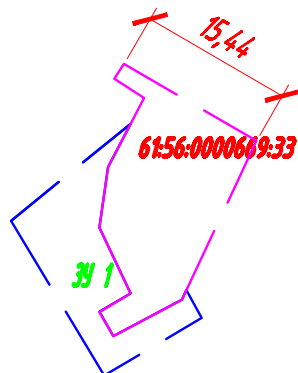
Заказчик: Булатецкий А.А.					
Территория квартала включающего земельный участок по переулку Желядова, 33					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проектировщик	Ермилов А.Е.		2019		
Разработчик	Серов В.В.		2019		
Проект межевания (утверждаемая часть)			Стадия	Лист	Листов
			ПП	1	3
Границы зон с особыми условиями использования территории					

Схема образуемых земельных участков

Схема земельных участков до перераспределения



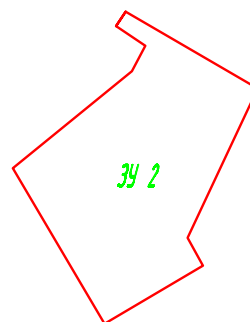
Площадь земельного участка (61:56:0000609:33) - 947 м²

Площадь присоединяемого земельного участка (3У 1) - 614,0 м²

Вид разрешенного использования присоединяемого земельного участка
по классификатору "Заправки транспортных средств" код
вида 4.9.11

(по ПЗЗ: "Объекты придорожного сервиса" с кодом вида 4.9.1)

Схема земельного участка после перераспределения



Площадь образуемого участка - 1561 м²

Координаты образуемого земельного участка

№	X	Y
1	480 866,040	2 212 838,240
2	480 850,540	2 212 864,940
3	480 820,440	2 212 850,808
4	480 814,002	2 212 854,280
5	480 803,050	2 212 833,891
6	480 835,051	2 212 816,098
7	480 854,197	2 212 839,679
8	480 859,170	2 212 842,260
9	480 863,090	2 212 836,300
1	480 866,040	2 212 838,240

Вид разрешенного использования присоединяемого земельного участка

по классификатору "Заправки транспортных средств" код
вида 4.9.11

(по ПЗЗ: "Объекты придорожного сервиса" с кодом вида 4.9.1)

Условные обозначения:



границы существующего земельного участка учтенного
объекта недвижимости с кадастровым номером 61:56:0000609:33



граница присоединяемого земельного участка



граница земельного участка образованного в
результате перераспределения земли

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инд. № подл.

Заказчик: Булатецкий А.А.

Территория квартала включающего земельный участок
по переулку Желябова, 33

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

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

Проект межевания
(утверждаемая часть)

Схема образуемых земельных
участков

Стадия Лист Листов
МП 3 3

ЭНЕРГО
СПЕКТР "Энергоспектр"
г. Ростов - на - Дону 000