



Общество с ограниченной ответственностью

"ЭНЕРГОСПЕКТР"

ООО "ЭНЕРГОСПЕКТР"

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

ИНН/КПП 6166088699/616601001

электронная почта: energospakter@yandex.ru

Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Радио 17-б
в городе Новошахтинске Ростовской области

Проект планировки

Пояснительная записка

151/2017-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: energospekter@yandex.ru

Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Радио 17-б
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 Радио 17-б, 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 – Рязанская Ольга Борисовна;
- 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 ² ;
Расчетное значение снегового покрова	- 120 кгс/м ² ;
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 застройки (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 350 и 300, 25 мм, проложена улицы улице Радио;
- 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

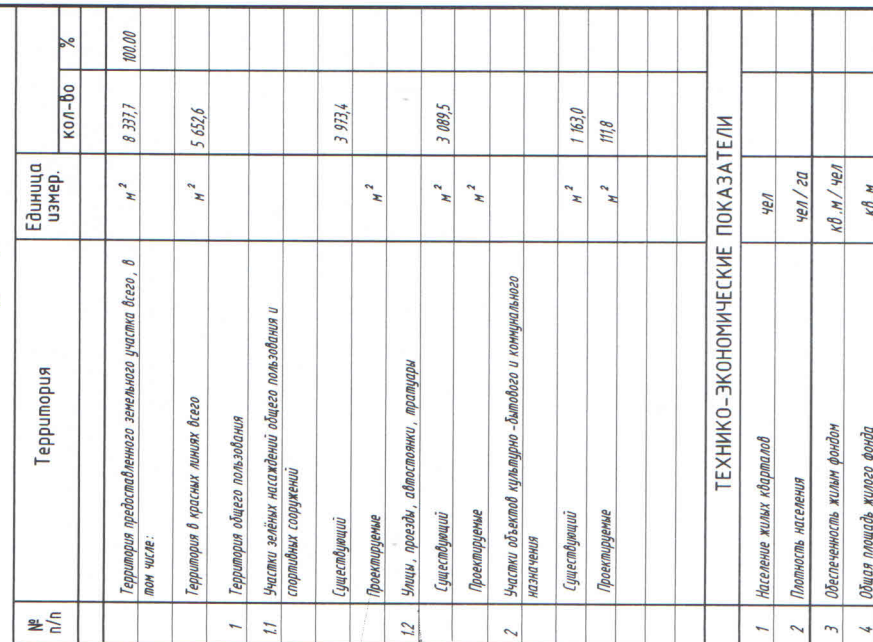
В зоне застройки жилыми домами и общественно-бытовыми и торговыми зданиями местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

ВЫВОДЫ:

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ в зоне в **производственно-коммерческой зоне (ПК\27)**), включающего земельный участок по улице Радио 17-б в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок **ЗУ 2** путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «**Магазины**» (код вида **4.4**). В результате сложения площади **833,0** кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером **61:56:0089187:754** и площади образуемого присоединяемого земельного участка **ЗУ 1 -89,0** кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «**Магазины**» (код вида **4.4**) площадью **922,0** кв. м и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: «**Объекты розничной и оптовой торговли**».

Баланс территории













ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1	Население жилых кварталов	чел	
2	Плотность населения	чел / га	
3	Обеспеченность жильем фондом	кв. м / чел	
4	Общая площадь жилого фонда	кв. м	

1. Здание магазина

2. Проезд
3. Парковка
4. Газон

5. Площадка для размещения строений и сооружений

	Граница проектируемой территории		Проектируемые дороги и тротуары
	Границы в красных линиях		Существующие дороги и проезды
	Границы сформированных земельных участков		Дорожки и тротуары
	Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения		Газоны и цветники
			Границы земельного участка

Имя: Иван Фамилия: Иванов Имя Отчество: Иванов Иван Иванович Дата: 2017
Подпись: Иванов И.И. Подпись: Иванов И.И. Подпись: Иванов И.И.
Подпись: Иванов И.И. Подпись: Иванов И.И. Подпись: Иванов И.И.

Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Условные обозначения:



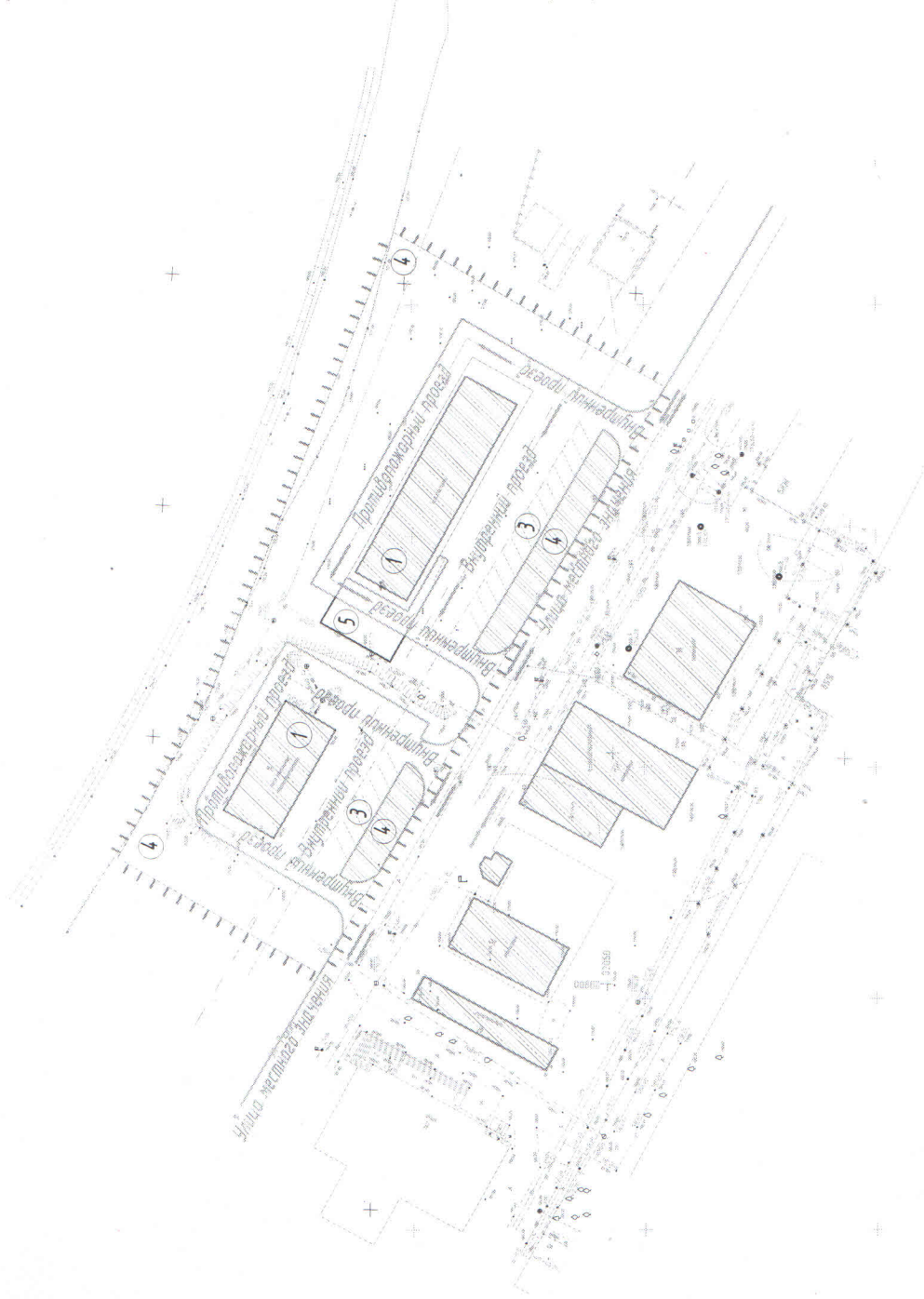
1. Здание магазина
2. Проезд
3. Парковка
4. Газон
5. Площадка для разгрузки

[illegible]

Схема организации улично-дорожной сети

Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы сформированных земельных участков
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Границы земельного участка
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезды
- Дорожки и тротуары
- Газоны и цветники
- Направление движения транспорта
- Существующая парковка



Экспликация:

- Здание магазина
- Проезд
- Парковка
- Газон
- Площадка для размещения строения и сооружения



Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Заказчик: Район № 05		Территория: Идентификация	
Выделенный земельный участок по улице Радио, 17-Б		Лист	
Проект планировки (утвержденная часть)		МП	3
Схема организации улично-дорожной сети		Лист	8
Схема движения транспорта		100	
		1. Рядом от дома	

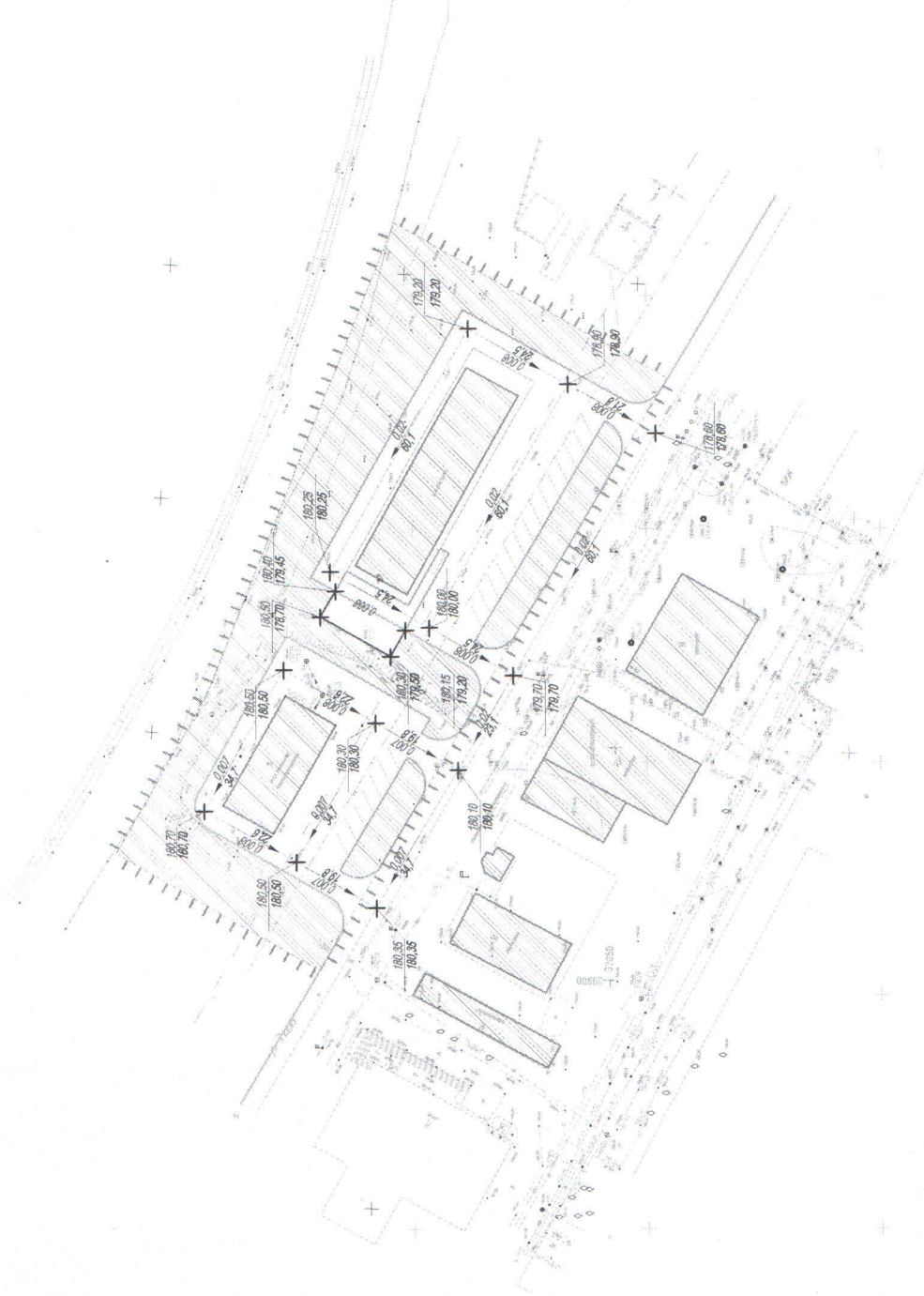
Схема вертикальной планировки и инженерной подг. жки территории

Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы сформированных земельных участков
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Границы земельного участка
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезды
- Дорожки и тротуары
- Газоны и цветники

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

136.50
136.50
7.00
54.80



Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Защитный Разрешение 0.5.			
Территория м.Радва, 17-5			
включая земельный участок по улице Радва, 17-5			
Проект планировки	Лист	Лист	Лист
(утвержденная часть)	МП	4	8
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории			
С. РОСТОВ-НА-ДОНУ			

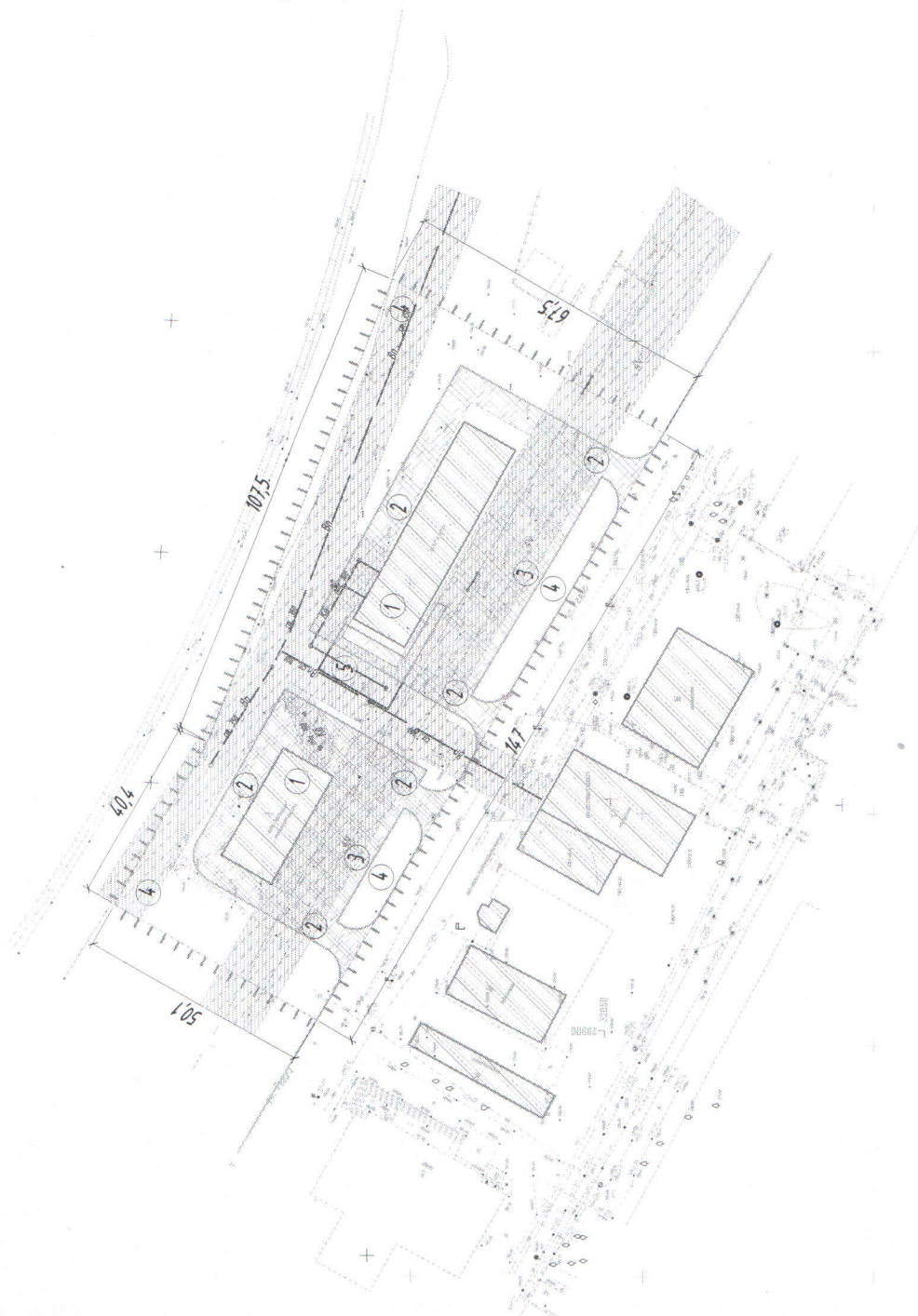
Границы зон с особыми условиями использования территории

Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы сформированных земельных участков
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Границы земельного участка
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезды
- Дорожки и тротуары
- Газоны и цветники
- Граница зон с особыми условиями использования
- Границы публичных сервитутов

Экспликация:

1. Здание магазина
2. Проезд
3. Парковка
4. Газон
5. Площадка для размещения строений и сооружений



Система координат - МК-51
Система высот - Балтийская

Заказчик: Разноцвет О.Б.

Территория: Карта

Имя: Кошкин Д.А. М.А. Р.А. Д.А.

Проектировщик: Ермаков А.Е.

Разработчик: Ермаков В.В.

2018

1:361930

Ростов-на-Дону

Экспликация

Лист 5

Листов 8

Страница 1

Проект планировки территории (утвержденная часть)

Границы зон с особыми условиями использования территории

Схема образуемых земельных участков на кадастровый план территории



Условные обозначения:



Граница проектируемой территории S= 8 337,70 кв.м.

00808187
14

Номер кадастрового квартала
Кадастровый номер земельного участка



Земельные участки стоящие на кадастровом учёте



Земельные участки образование в результате межевания

Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Заказчик: Рязанцева О.Б.

Территория квартала,
включающая земельный участок по улице Радио-17б

Изм. Изм. Кол.ч. Лист № док. Подпись Дата

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

Проект планировки

Стадия	Лист	Листов
МП	6	8

Схема образуемых земельных участков
на кадастровом плане территории

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

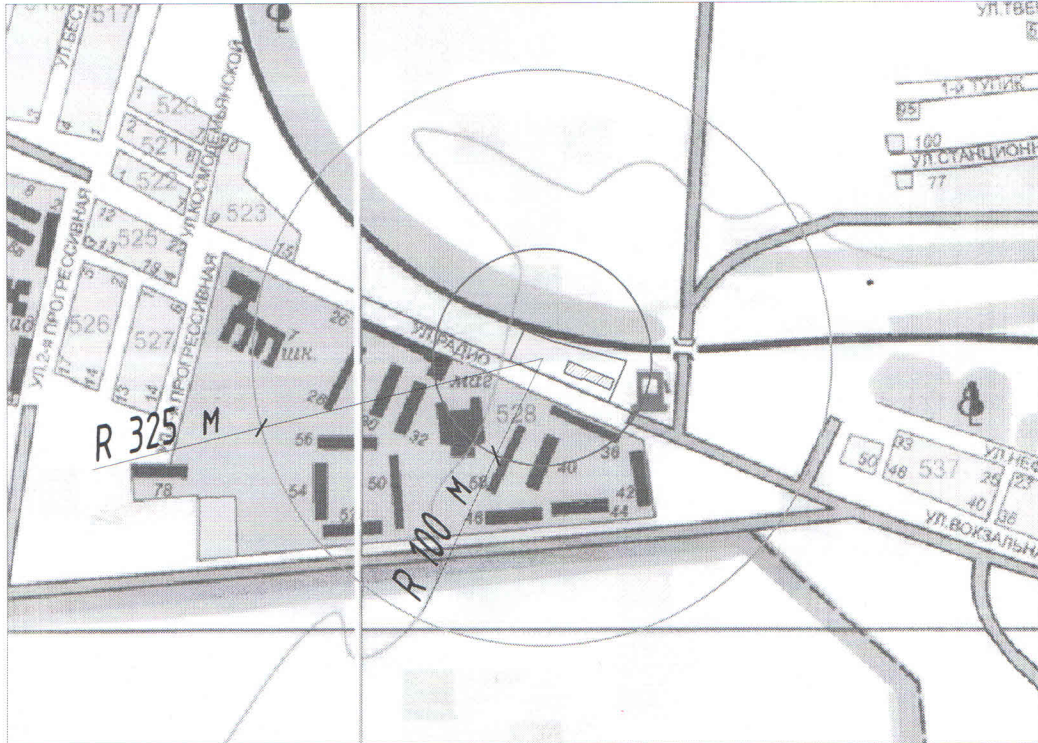
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

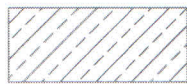
*Схема использования территории в период подготовки проекта
планировки территории*



Условные обозначения:



*Граница проектируемой
территории S=8 337,7*



*Земельные участки образование
в результате межевания*



Детские дошкольные учреждения



Средняя общеобразовательная школа

Заказчик: Рязанцева О.Б.

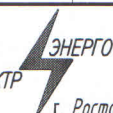
*Территория квартала,
включающая земельный участок по улице Радио-17б*

Изм.	Кол.чч.	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*


 000
 "Энергоспектр"
 г. Ростов -на -Дону

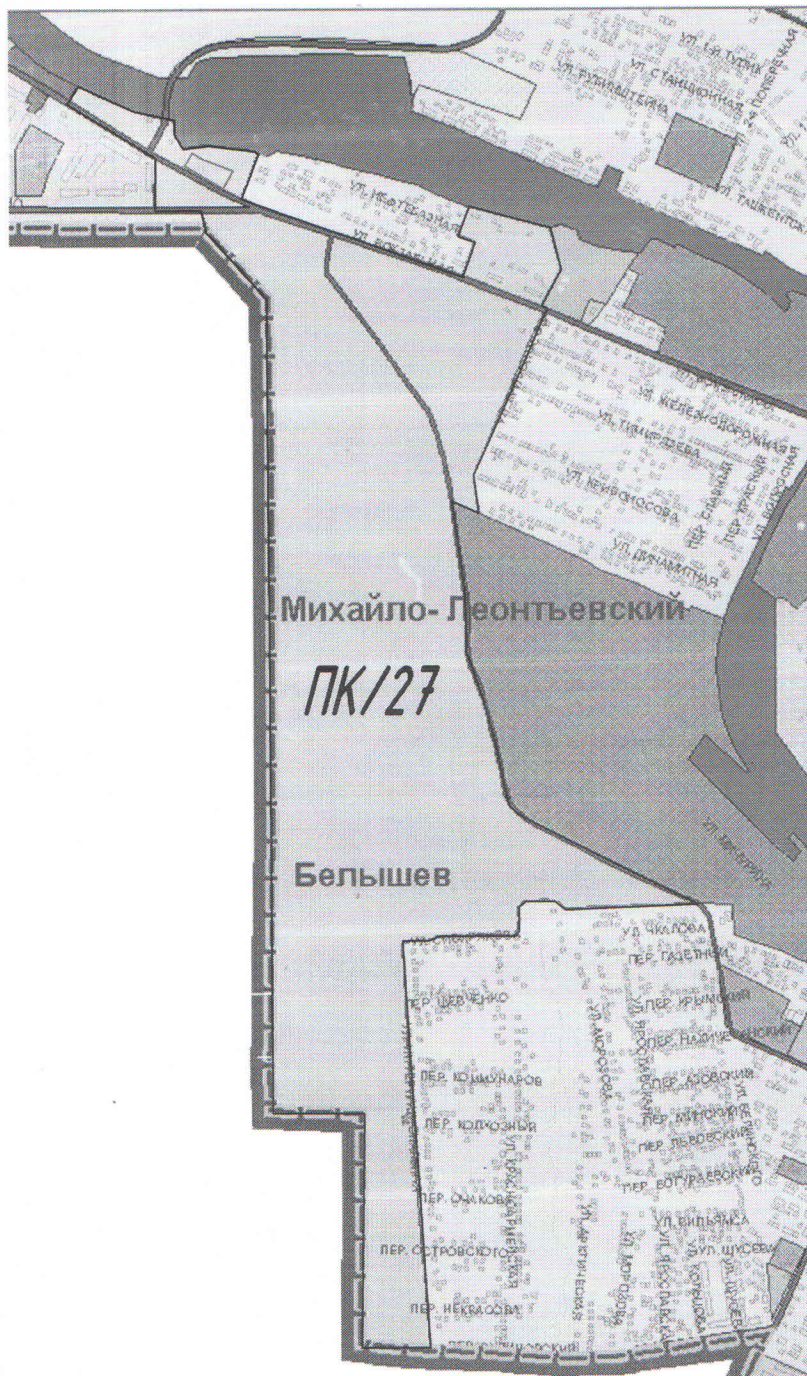
Согласовано

Взам. инв. №

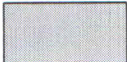
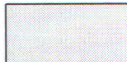



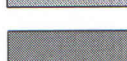


Подп. и дата

Инв. № подл.

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории



Условные обозначения:

-  Производственно-коммерческая зона (ПК)
-  Зона жилой застройки первого типа (Ж-1)
-  Производственная зона (ПЗ)
-  Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)
-  Зона скверов (Р-3)
-  Зона размещения объектов социального назначения (ОС)
-  Зона общественно-деловой застройки (ОД)
-  Граница проектируемой территории $S = 8\,337,7$ кв.м.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.чч. Лист № док. Подпись Дата

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



Заказчик: Рязанцева О.Б.

Территория квартала,
включающая земельный участок по улице Радио-17б

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"



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 улице Радио 17-б
в городе Новошахтинске Ростовской области

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

151/2017-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: energosppekter@yandex.ru

Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Радио 17-б
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 Радио 17-б, 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 – Рязанская Ольга Борисовна;
- 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 ² ;
Расчетное значение снегового покрова	- 120 кгс/м ² ;
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

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.мес то	8	-	Размещают ся на прилегающ их территория
11	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место	2	-	Размещают ся на территории квартала
12	Отделения и филиалы сбербанка	опер.мест о	1 на 2-3 тыс. чел	-	Размещают ся на прилегающ их территория
13	Жилищно- эксплуатационные службы	объект	1 на 20 тыс. чел	-	Размещают ся на прилегающ их территория
14	Общественные туалеты	прибор	1	-	Размещают ся на прилегающ их территория
15	Отделение связи	объект	до 9 тыс. жителей	-	Размещают ся на прилегающ их территория

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 Радио 17-б 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, 315, 225 мм, проложена по улице Радио;

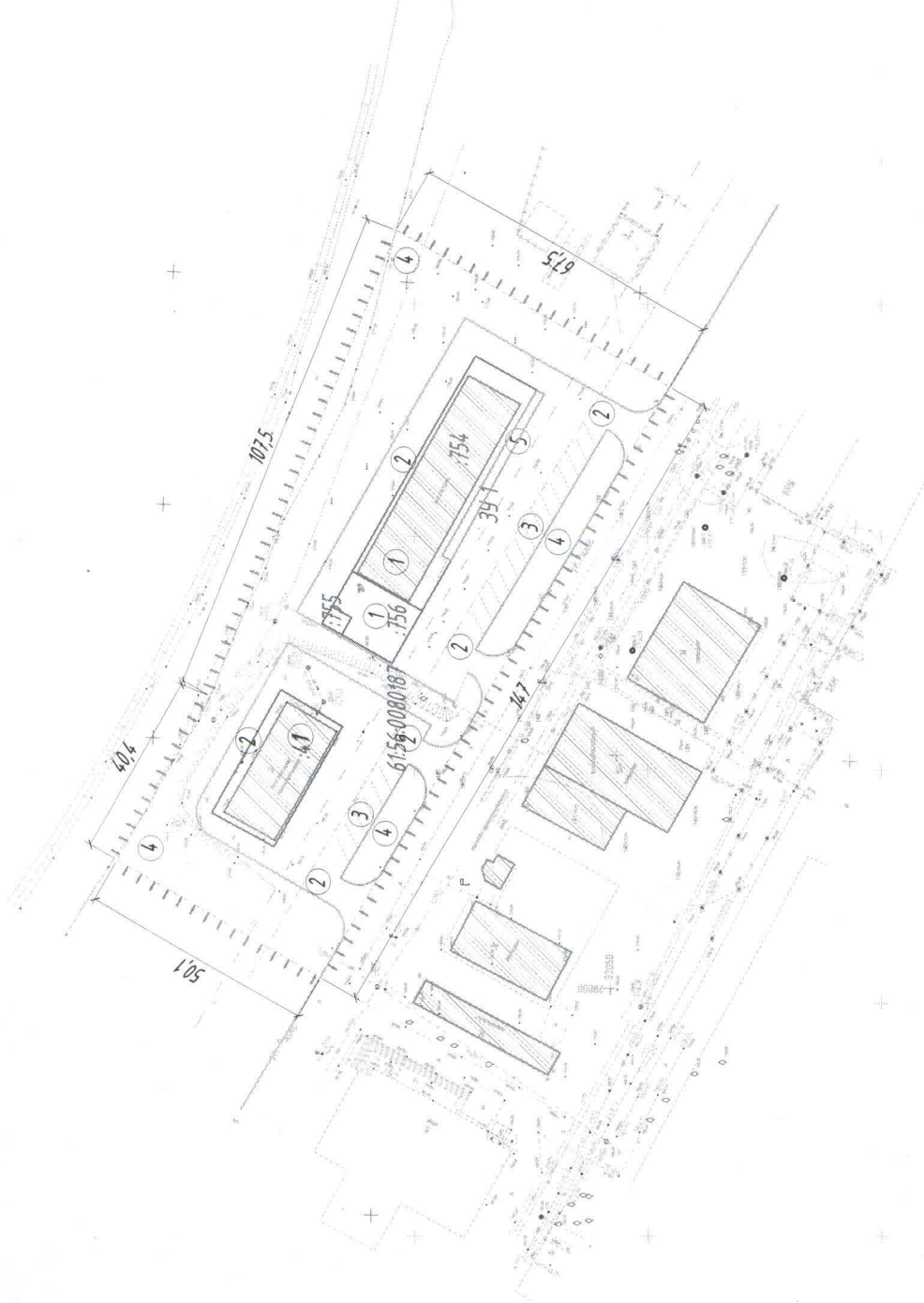
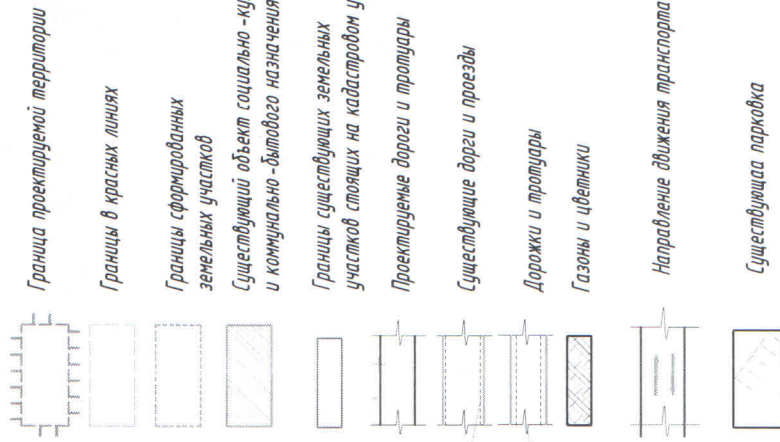
- система водоотведения в данном районе имеется и состоит из трубопроводов диаметром 100-150 мм, также имеется ливневая канализационная сеть состоящая из трубопроводов 200-1000 мм;

- система связи состоит из подземных и наземных сетей связи;

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

Чертеж межевания территории 1: 500

Условные обозначения:



Номер кадастрового квартала 61:56:0080187

Кадастровый номер земельного участка 754

Экспликация:

1. Здание магазина
2. Проезд
3. Парковка
4. Газон

Экспликация земельных участков

Тип участка	Наименование	Площадь	Размер участка, м		Наименование основных видов разрешённого использования земельных участков
			max	min	
ЗУ1	Площадь земельного участка	89,0	40,90	2,17	"Магазины" - код вида 4.4

Координаты земельного участка ЗУ 1

№	X	Y
1	483 244,010	2 217 345,840
2	483 223,730	2 217 381,360
3	483 221,844	2 217 380,283
4	483 242,124	2 217 344,763
1	483 244,010	2 217 345,840

Площадка для размещения строений и сооружений

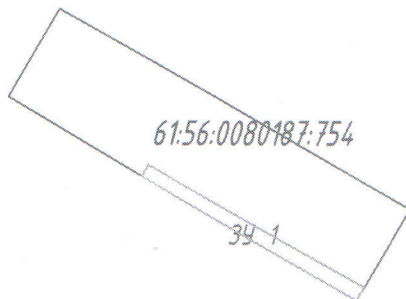
Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Задать Рязанца 0.6		Лист	Лист
Территория квартала		МП	1
Выделенный земельный участок по улице Рязань, 17-б		Лист	3
Проект межевания (подчеркнутая часть)		Лист	3
Чертеж межевания территории		Лист	3



Схема образуемых земельных участков

Схема земельных участков до перераспределения

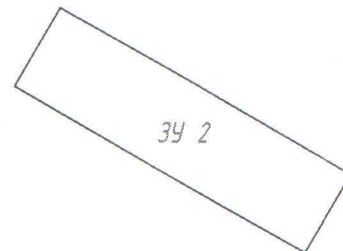


Площадь земельного участка (61:56:0080187:754) - 833 м²

Площадь присоединяемого земельного участка (34 1) - 89 м²

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

Схема земельного участка после перераспределения



Площадь образуемого участка 34 2 - 922 м²

Координаты образуемого земельного участка

№	X	Y
1	483 248,337	2 217 333,891
2	483 242,124	2 217 344,763
3	483 221,844	2 217 380,283
4	483 223,730	2 217 381,360
5	483 236,830	2 217 388,840
6	483 263,320	2 217 342,480
1	483 248,337	2 217 333,891

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

Условные обозначения:

_____	границы существующего земельного участка учтенного объекта недвижимости с кадастровым номером 61:56:0080187:754
_____	граница присоединяемого земельного участка
_____	граница земельного участка образованного в результате перераспределения земли

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	1.1.	2019.
Изм.	Кол.уч.	Лист № док. Подпись Дата
Проверил	Ермаков А.Е.	2017.
Разработал	Серов В.В.	2017.

Заказчик: Рязанцева О.Б.

Территория квартала,
включающая земельный участок по улице Радио-178

Проект межевания
(утверждаемая часть)

Стадия	Лист	Листов
МП	3	3

Схема образуемых земельных
участков

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