



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 Трамвайной, 1-и
в городе Новошахтинске Ростовской области**

Проект планировки

Пояснительная записка

51/2018-ПП

(редакция с изменениями ноябрь 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 Трамвайной, 1-и
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	12

1.2 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Трамвайной, 1-и, 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 Трамвайная 1-и 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 – Шаматава Джимшера Джотоевича ;
- 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 северной зоне города Новошахтинска Ростовской.

Квартал ограничен территориями общего пользования – улицей Трамвайная, улицей Харьковская и проездом. Планировочно квартал расположен в территориальной зоне: в производственной зоне застройки ПЗ\19, С трех сторон от земельного участка, граничит с соседними участками, где отсутствуют строения, с южной стороны от земельного участка свободная городская территория.

Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территории земельных участков путем их перераспределения для строительства и развития производства, 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 – 25 057.29 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 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 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 улице Трамвайная 1-и, 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 Трамвайная 1-и находится согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в производственной зоне застройки ПЗ\19 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 производственной зоне застройки ПЗ\05 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 125-600 м
2	Общеобразовательные школы	место	96	2,97 =>3	Размещаются на территории квартала в радиусе 125-780 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 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 Трамвайной. 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 Трамвайной, 1И 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,

- 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 производственной зоне застройки ПЗ\19) , включающего земельный участок по улице Трамвайная 1-и, в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок **ЗУ 3** путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: **«Деловое управление, код вида 4.1»**. В результате сложения площади **343,0 кв. м** учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером **61:56:0060297:12** и площади **ЗУ 1 – 1 540 кв.м**, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: **«Деловое управление, код вида 4.1 »** площадью **1 883,0 кв. м** и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: **«Административные здания»**.





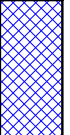

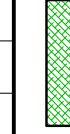
2. 1. Образовать земельный участок **ЗУ 4** путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: **«Деловое управление, код вида 4.1»**. В результате сложения площади **3 182,0 кв. м** учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером **61:56:0060297:37** и площади **ЗУ 2 – 3 000 кв.м**, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: **«Деловое управление, код вида 4.1 »** площадью **6 182,0 кв. м** и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: **«Административные здания»**.


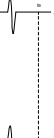


Чертеж планировки территории

Баланс территории

№ п/п	Территория	Единица измер.	Кол-во		%
			конт-во	л	
1	Территория предоставленного земельного участка всего, в том числе:	м²	107 745,5	100,00	
1.1	Территория в красных линиях всего	м²	88 747,6		
2	Территория общего пользования				
2.1	Участки земельных насаждений общего пользования и спортивных сооружений				
	Существующий	м²	54 263,9		
	Проектируемые	м²	7 552,4		
2.2	Улицы, проезды, автодорожки, тротуары				
	Существующий	м²	7 906,5		
	Проектируемые	м²	764,77		
3	Участки объектов культурно-бытового и коммунального назначения				
	Существующий	м²	8077,27		
	Проектируемые	м²	955,96		
4	Прочая территория ***	м²	27 763,7		
	Прочая территория (проектируемая)	м²	461,0		
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			

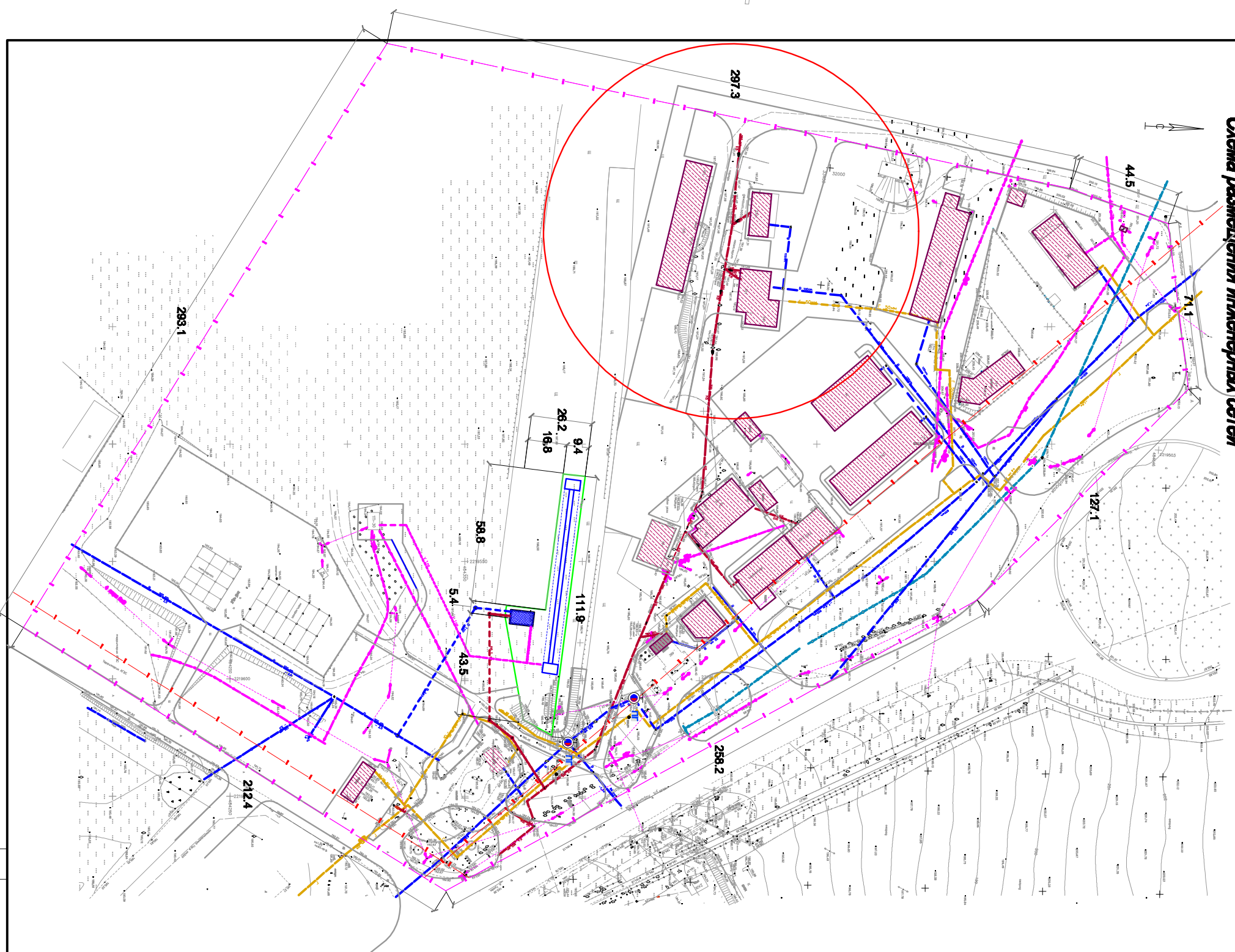
Условные обозначения:

-  Граница проектируемой территории
-  Границы в красных линиях
-  Границы оформленных земельных участков
-  Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Существующие)
-  Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Проектируемые)
-  Газоны и цветники (Существующий)
-  Газоны и цветники (Проектируемый)

-  Проектируемые дороги и тротуары
-  Существующие дороги и проезды
-  Дорожки и тротуары
-  Парковки и автостоянки

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Схема размещения инженерных сетей

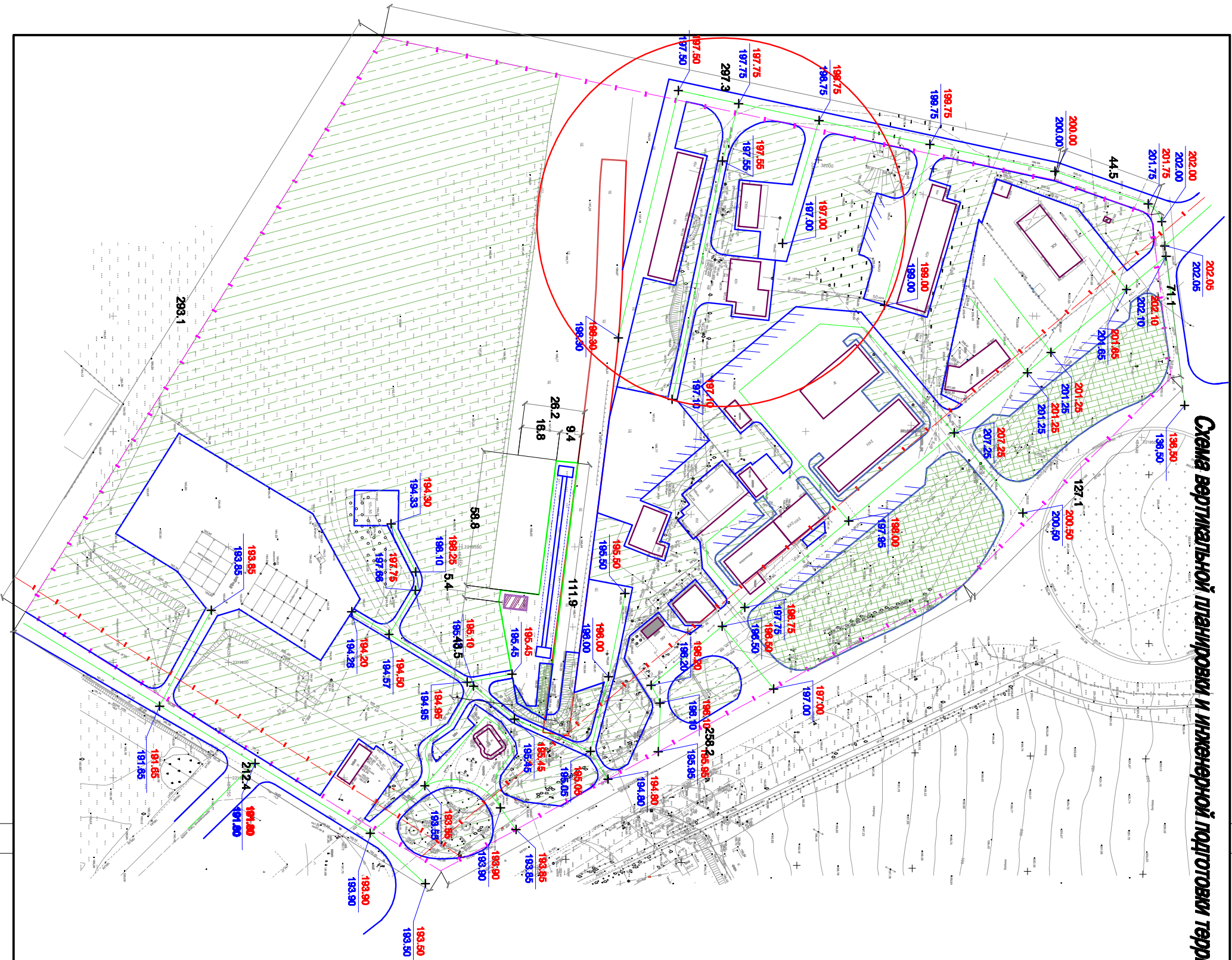


Условные обозначения:

-

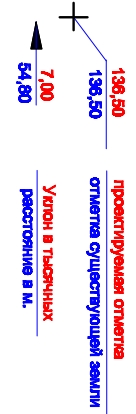
[illegible]

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 (Существующие)
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Проектируемые)
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезды
- Дорожки и тротуары
- Газоны и цветники (Существующий)
- Газоны и цветники (Проектируемый)
- Дорожки и тротуары
- Парковки и автостоянки
- Направление движения транспорта



Система координат-МСК-01
Система высот-Балтийская

Замечание: Шмидта Д.Д.			
Территория застройки жилого земельного участка по улице Травяной, 1-й			
Мас. 1:1		2018	
Изм. Кол.уч. Лист Назов. Листов. Дата			
Проект Ермаков А.Е.		2018	
Рисунки Сорок В.А.		2018	
Одна из выделенных территорий не имеет границ и не является объектом застройки			
		ООО "Энерго-Эксперт" г. Ростов-на-Дону	


Границы зон с особыми условиями использования территории

<u>Условные обозначения:</u>					
	Граница проектируемой территории				
	Границы в красных линиях				
	Границы сформированных земельных участков				
	Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Существующие)				
	Проектируемые дороги и тротуары				
	Существующие дороги и проезды				
	Дорожки и тротуары				
	Газоны и цветники (Существующий)				
	Газоны и цветники (Проектируемый)				
	Дорожки и тротуары				
	Парковки и автостоянки				
	Граница зон с особыми условиями использования				
	Границы публичных сервитутов				

Запись №1 Шематова Д.Д.						
Изм.	№	Дата	Контент	Стр.	Лист	Листов
1.1		2018	Территория застройки автомобильного участка по улице Троицкой, 1-й			
Разработчик	Евдокимов А.Б.	2018	Проект планировки (определяющей части)	+		
Проверенный	Сергеев В.В.	2018	Границы зон с особыми условиями использования территории			

ООО «ЭНЕРГО»
«Энергоцентр»
г. Санкт-Петербург

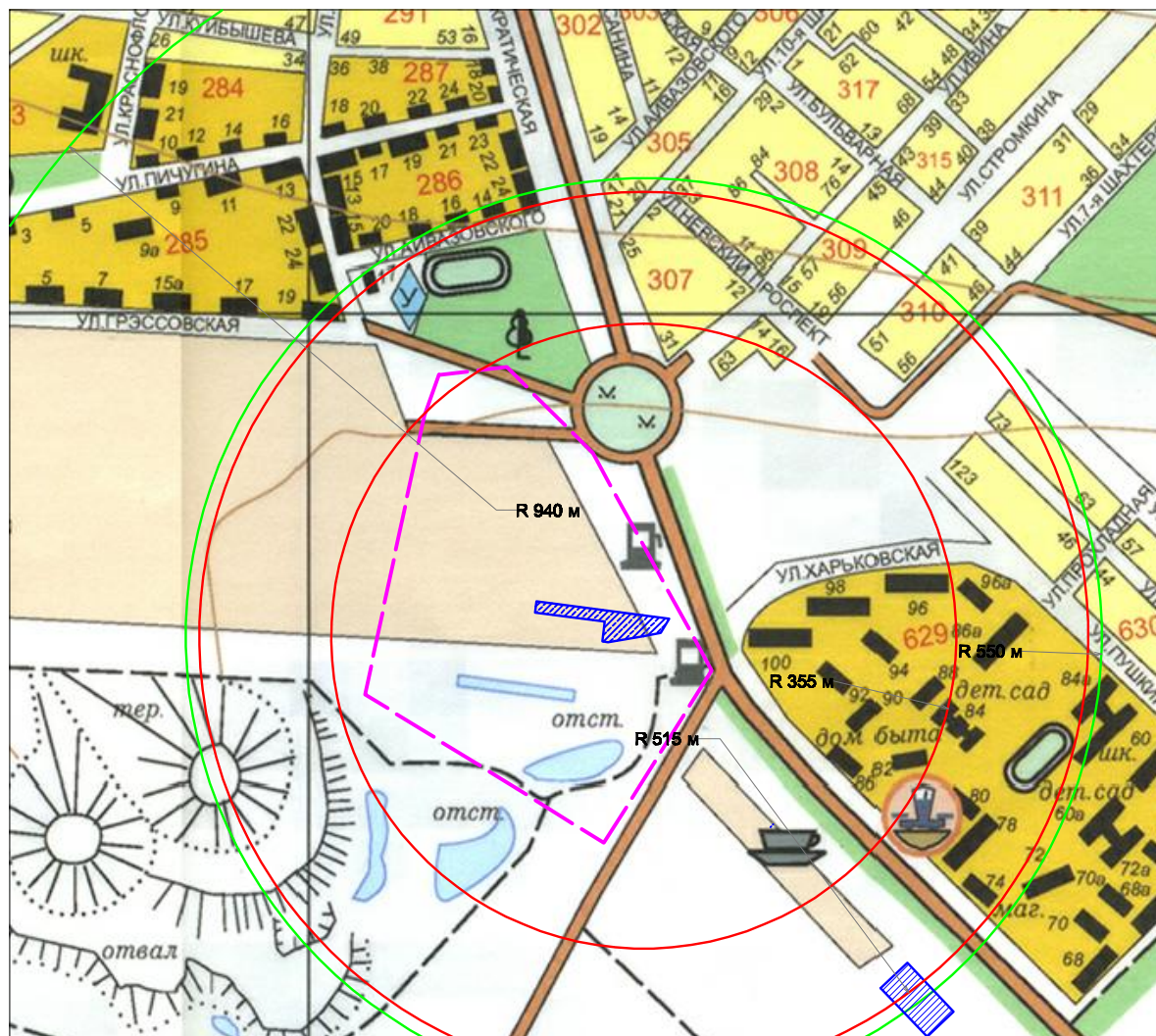
1801



Мам.	1.1			2018
Мам.	Кол. у.	Лист	№рок.	Подпис
Мам.	Кол. у.	Лист	№рок.	Подпис

Трусов	Евгений АЕ		2018.
Рудковская	Светлана В.В.		2018.

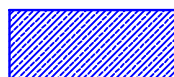
Схема расположения элементов планировочной структуры



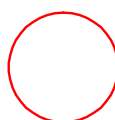
Условные обозначения:



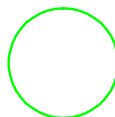
Граница проектируемой территории S= 107 745,5 кв.м



Земельные участки образование в результате межевания



Детские дошкольные учреждения



Средняя общеобразовательная школа

Заказчик: Шаматава Д.Д.

Территория квартала включающего земельный участок по улице Трамвайной, 1И

Изм.

Изм. Кол.уч. Лист Недок. Подпись Дата

Проверил Ермаков А.Е. *[Signature]*
Разработал Серов В.В. *[Signature]*

Проект планировки



Стадия	Лист	Листов
МП	7	8

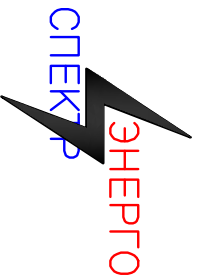
Схема расположения элементов планировочной структуры

ЭЭРО
СПЕКТР
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: energospetk@yandex.ru

**Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Трамвайной, 1-и
в городе Новошахтинске Ростовской области**

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

51/2018-ПП

(редакция с изменениями на 2019г)

**г. Ростов-на-Дону
- 2018 -**

Общество с ограниченной ответственностью

"ЭНЕРГОСПЕКТР"

ООО "ЭНЕРГОСПЕКТР"



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

ИНН/КПП 6166088699/616601001

электронная почта: energospetk@yaandex.ru

**Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Трамвайной, 1-и
в городе Новошахтинске Ростовской области**

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

Выполнил

Серов В.В.

Проверил

Ермаков А.Е.

г. Ростов-на-Дону
- 2018 -

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	5
3.1	Характеристики развития систем социального обслуживания	5
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 Трамвайной, 1-и в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 28 от 23.01.2018 «О подготовке проектов планировки и межевания территорий»;
- Обращения заказчика – Шаматава Джимшера Джотоевича ;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2018 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/м²;

Расчетное значение снегового покрова - 120 кгс/м²;

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 +22-24⁰С), холодные месяцы – январь, февраль (максимальная температура -30⁰С). 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 – 88 747,6 кв.м

2.2.1. КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

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

Стоянка автотранспорта будет осуществляться на территории образуемого земельного участка, а также использование автостоянок в ранее, отведенных для парковки местах.

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

3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Детские дошкольные учреждения размещаются на прилегающих территориях в радиусе – 355 м, общеобразовательные школы в радиусе – 550 м, поликлиники в радиусе – 940 м, магазины продовольственных товаров в радиусе – 515 м, магазины непродовольственных товаров и предприятия бытового обслуживания размещаются на прилегающей к кварталу территории, все остальные объекты размещаются на прилегающих территориях.

3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по улице Харьковской и улице Трамвайной. Железнодорожная сеть имеется с южной стороны (с южной стороны под рельсовые пути станции Западная до станции Разгрузочная), воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспорта будет осуществляться на территории образуемого земельного участка, а также использование автостоянок в ранее, отведенных для этих целей местах.

В данной зоне имеются места для парковки автотранспортных средств.

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

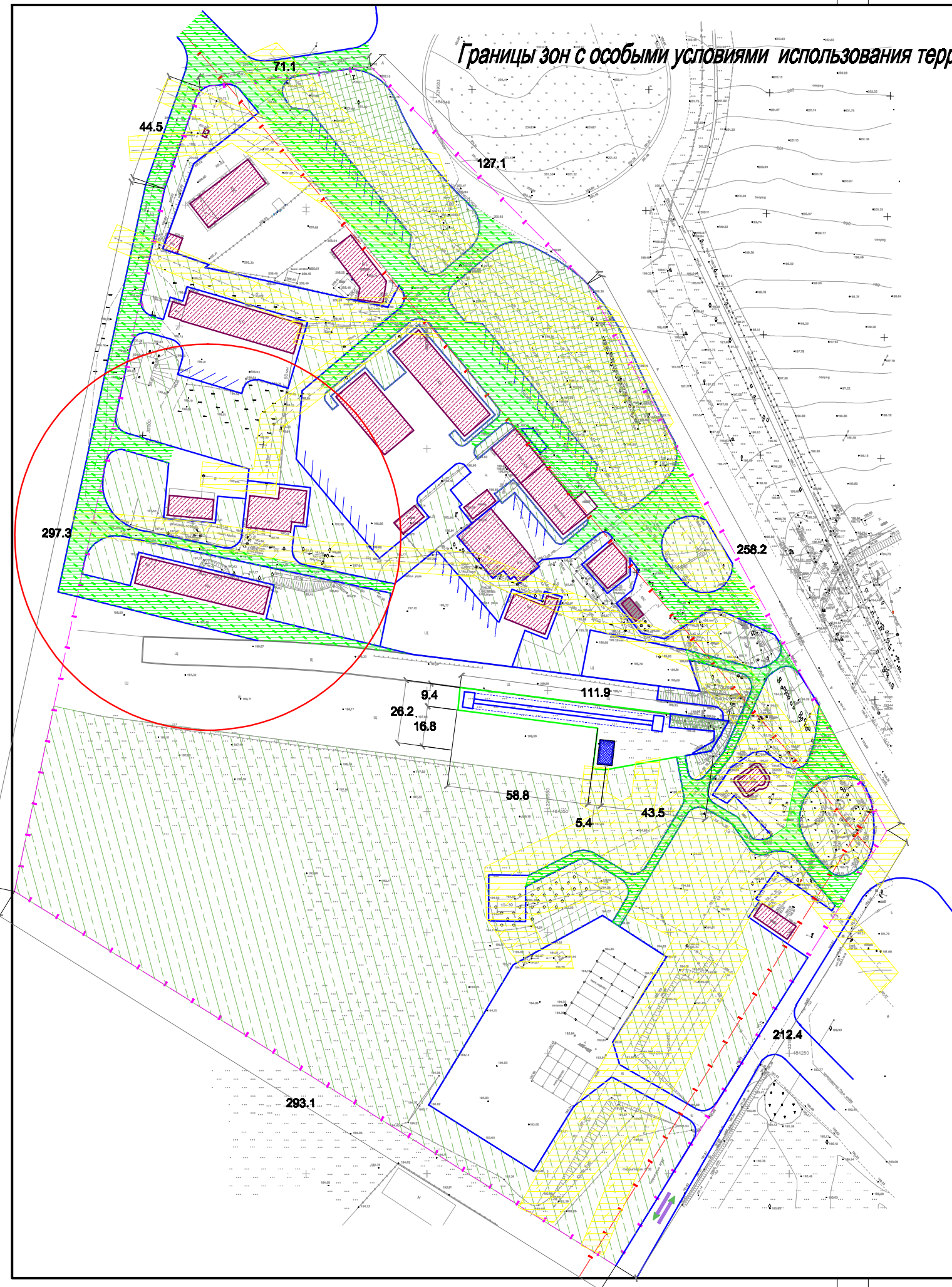
Проектом планировки не предусмотрено реконструкции наземных, надземных и подземных инженерных сетей. На территории квартала, включающего земельный участок по улице Трамвайной, 1-и имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- система электроснабжения состоит из подземных и надземных ЛЭП 0,4-6 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения производственных и иных территорий.

- система газоснабжения состоит из ГРПШ, надземных и подземных сетей газопровода среднего и низкого давления диаметрами от 325 мм до 25 мм.

- система водоснабжения состоит из керамических, чугунных, стальных и ПВХ труб диаметрами от 630 до 50 мм. На прилегающей территории расположен пожарный гидрант, размещенный таким образом, чтобы обеспечить нормативный радиус обслуживания.




- система водоотведения в данном районе имеется, сброс сточных вод осуществляется в керамические, чугунные и ПВХ сети водоотведения диаметрами от 250 до 75 мм.



Условные обозначения:

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

Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

						Заказчик: Шаматава Д.Д.		
						Территория квартала включающего земельный участок по улице Трамвайной, 1-н		
Изм.	1.1			2019.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата			
Проектировщик	Ермаков А.Е.		2019.			Проект планировки (утверждаемая часть) +		
Разработчик	Серов В.В.		2019.			Стадия	Лист	Листов
						МП	2	4
						Границы зон с особыми условиями использования территории		
						ЭНЕРГО "Энергоспектр" г. Ростов-на-Дону		

Чертеж межевания территории

Изм. 1.1



Условные обозначения:

- Граница проектируемой территории
- Границы сформированных земельных участков
- Границы образованных земельных участков
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Существующие)
- Объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения (Проектируемые)
- Границы доступного размещения объектов
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезды
- Дорожки и тротуары
- Газоны и цветники (Существующий)
- Газоны и цветники (Проектируемый)
- Дорожки и тротуары
- Парковки и автостоянки
- Серветуг-территория общего пользования

61:56:0060297

Номер кадастрового квартала

33

Кадастровый номер земельного участка

Экспликация земельного участка

Тип участка	Площадь, м²	Размер участка, м		Наименование основных видов разрешённого использования земельных участков
		max	min	
ЗУ1	1540.0	65.64	7.65	Деловое управление (код вида 4.1)
ЗУ2	3000.0	65.64	0.88	Деловое управление (код вида 4.1)

Координаты земельного участка ЗУ1

№	X	Y
1	484 502.674	2 219 361.546
2	484 502.674	2 219 361.546
3	484 490.603	2 219 426.072
4	484 483.200	2 219 424.152
5	484 463.777	2 219 422.020
6	484 464.969	2 219 411.418
7	484 469.392	2 219 411.712
8	484 483.300	2 219 413.200
9	484 484.552	2 219 401.552
10	484 488.332	2 219 401.932
11	484 489.392	2 219 391.992
12	484 471.680	2 219 390.100
13	484 469.392	2 219 411.712
14	484 464.989	2 219 411.418
15	484 469.510	2 219 371.879
16	484 475.051	2 219 360.006
17	484 483.798	2 219 358.027
1	484 502.674	2 219 361.546

Координаты земельного участка ЗУ2

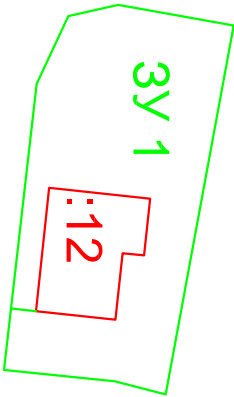
№	X	Y
1	484 520.752	2 219 392.532
2	484 538.332	2 219 398.340
3	484 541.932	2 219 380.100
4	484 540.912	2 219 379.952
5	484 543.280	2 219 371.032
6	484 564.300	2 219 373.520
7	484 560.000	2 219 395.832
8	484 560.940	2 219 396.100
9	484 559.752	2 219 401.452
10	484 566.000	2 219 402.932
11	484 558.440	2 219 433.980
12	484 569.100	2 219 436.572
13	484 576.672	2 219 405.640
14	484 577.392	2 219 406.532
15	484 582.052	2 219 391.220
16	484 564.614	2 219 373.106
17	484 502.674	2 219 361.546
18	484 490.603	2 219 426.072
19	484 501.926	2 219 429.009
20	484 500.064	2 219 444.226
21	484 508.152	2 219 446.612
1	484 520.752	2 219 392.532

Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Заказчик: Шматова Д.Д.	
Территория квартала включающего земельный участок по улице Трапезной, 1-м	
Изм.	1.1
Лист	Лист 1-й
Дата	2019
Проект	Проект межевания
Разработчик	Ермаков А.Е.
Составитель	Саров В.В.
Год	2018
Чертеж межевания территории	
МШ	1
Лист	4
ООО "ЭКО-Эксперт" г. Ростов-на-Дону	

Схема образуемых земельных участков

Схема земельных участков до перераспределения



Площадь земельного участка (61:56:0060297:12) - 343.0 м²
Площадь присоединяемого земельного участка (3У 1) - 1540.0 м²
Деловое управление (код вида 4.1)

Условные обозначения:

границы существующего земельного участка

учтенного

объекта недвижимости с кадастровым

номером 61:56:0060297:12

граница присоединяемого земельного участка

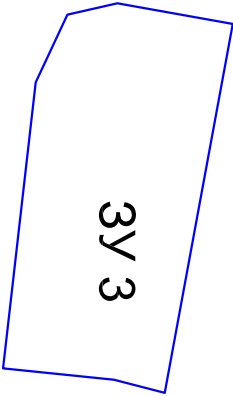
граница земельного участка

образованного в

результате перераспределения

земли

Схема земельного участка после перераспределения



Площадь образуемого участка 3У 3 - 1883.0 м²

Координаты земельного участка

№	X	Y
1	484 490.603	2 219 426.072
2	484 502.674	2 219 361.546
3	484 483.798	2 219 358.027
4	484 475.051	2 219 360.006
5	484 469.510	2 219 371.879
6	484 463.777	2 219 422.020
7	484 483.200	2 219 424.152
1	484 490.603	2 219 426.072

Деловое управление (код вида 4.1)

Заказчик: Шаматава Д.Д.

Территория квартала включающего земельный участок
по улице Трамвайной, 1-и

Изм.					
Изм.					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Число	Подпись	Дата
Проверил	Ермаков А.Е.				2019
Разработал	Серов В.В.				2019

Проект межевания
(утверждаемая часть)



Стация Лист Листов

МП

3

4

Чертеж межевания территории

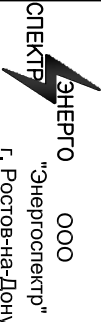
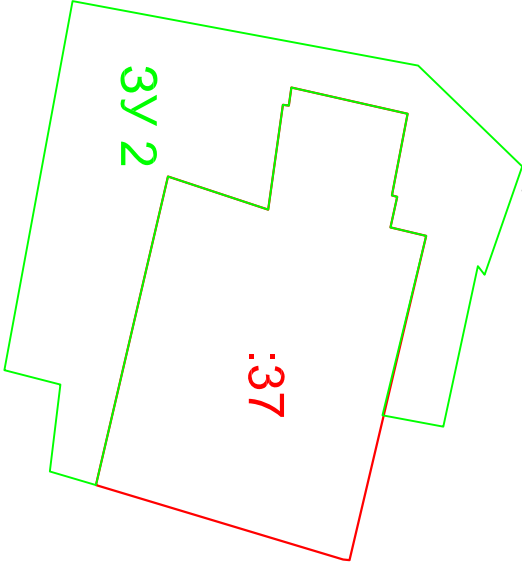


Схема образуемых земельных участков

Схема земельных участков до перераспределения



Площадь земельного участка (61:56:0060297:37) - 3182.0 м²
Площадь присоединяемого земельного участка (ЗУ 2) - 3000.0 м²
Деловое управление (код вида 4.1)

Условные обозначения:

граница присоединяемого земельного участка

границы существующего земельного участка

учетного

объекта недвижимости с кадастровым

номером 61:56:0060297:37

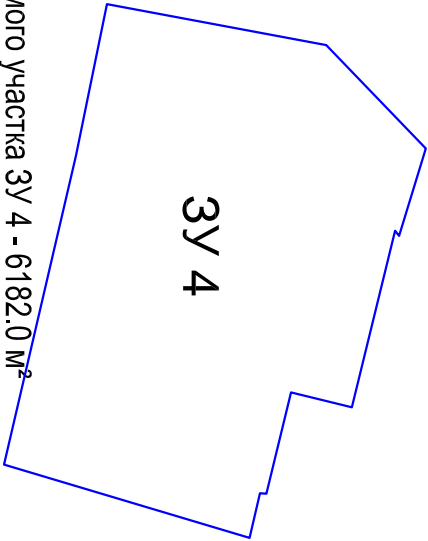
граница земельного участка

образованного в

результате перераспределения

земли

Схема земельного участка после перераспределения



Площадь образуемого участка ЗУ 4 - 6182.0 м²
Координаты земельного участка

№	X	Y
1	484 582.052	2 219 391.220
2	484 564.614	2 219 373.106
3	484 502.674	2 219 361.546
4	484 490.603	2 219 426.072
5	484 501.926	2 219 429.009
6	484 500.064	2 219 444.226
7	484 508.152	2 219 446.612
8	484 551.180	2 219 459.472
9	484 553.012	2 219 451.640
10	484 564.120	2 219 451.732
11	484 558.440	2 219 433.980
12	484 569.100	2 219 436.572
13	484 576.672	2 219 405.640
14	484 577.392	2 219 406.532
1	484 582.052	2 219 391.220

Деловое управление (код вида 4.1)

Заказчик: Шаматава Д.Д.

Территория квартала включающего земельный участок
по улице Трамвайной, 1-и

Проект межевания
(утверждаемая часть)



Стадия Лист Листов

МП 4 4

Чертеж межевания территории

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