

исходящий № 031
от 10.03. 2020г.

**Проект внесения изменений в
«Проект планировки и межевания территории
квартала, включающего земельный участок по
улице Привокзальной, 138М»**

03-20-ПП.У

**Проект планировки
Пояснительная записка**

2020г.
г. Шахты



БЮРО ДЕЛОВЫХ УСЛУГ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Россия, 346500, Ростовская область, г. Шахты, ул. Шевченко, д.153 «Д» т./ф.: (8636)22-00-20
Юго-Западный банк СБ РФ г. Ростов-на-Дону Октябрьское отделение № 5410 п. Каменоломни БИК 046015602
Р/с 40702810252060000759 К/с 30101810600000000602 ИНН 6155058156 / КПП 615501001
<http://bdu161.ru> bdy2010@mail.ru

**Проект внесения изменений в
«Проект планировки и межевания территории
квартала, включающего земельный участок по
улице Привокзальной, 138М»**

03-20-ПП.У

**Проект планировки
Пояснительная записка**

Главный инженер проекта

Е.А.Соколова

Директор ООО «БДУ»

А.А. Салимов

2020г.
г. Шахты

Чертеж планировки территории.
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезда
- Дорожки и тротуары
- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы нового сформированного земельного участка
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемый объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемая автостоянка
- Существующие газоны и цветники
- Проектируемые газоны и цветники

Баланс территории

№ п/п	Территория	Ед.изм.		
			Кол-во	%
				м2
	Территория в границах проекта	м2	25 057,29	100
	всего, в том числе:			
	Территория в красных линиях всего	м2	23 876,77	
	Территория общего пользования			
	Участок зеленых насаждений общего пользования и спортивных сооружений			
	Существующих	м2	7 025,52	
	Проектируемых	м2	431,58	
	Улицы, проезды, автостоянки, тротуары			
	Существующий	м2	13 259,31	
	Проектируемые	м2	606,97	
	Участки объектов культурно-бытового и коммунального назначения			
	Существующий	м2	3 908,91	
	Проектируемые	м2	374,0	
	Территория жилой застройки			
	Существующая	м2		
	Проектируемая	м2		
	Технико-экономические показатели			
	Население жилых кварталов	чел		
	Плотность населения	чел/га		
	Обеспеченность жилым фондом	кв.м/чел		
	Общая площадь жилого фонда	кв.м		

Система координат МСК-61
Система высот -Балтийская

						03-20-ПП.У			
						Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект планировки (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Соколова			03.20г.		П	1	
Провер.		Пшеничнов			03.20г.				
						Чертеж планировки территории. М 1:500	ООО "БДУ" 2020г.		

Согласовано:					
Инв. № подл.		Подпись	Дата		

Схема инженерных сетей.
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Вп — — — — — Водопровод хоз. питьевой
- Впр — — — — — Проектируемый водопровод
- Кд — — — — — Сущ. бытовые сети водоотведения
- Кпр — — — — — Проектируемые сети водоотведения
- Г1 — — — — — Проектируемые сети газопровода низкого давления
- Гн.д — — — — — Газопровод, подлежащий выносу
- W1 — — — — — Проектируемые сети электроснабжения 0,4кВ

- — — — — Проектируемые дороги и тротуары
- — — — — Существующие дороги и проезда
- — — — — Дорожки и тротуары
- — — — — Граница проектируемой территории
- — — — — Границы в красных линиях
- — — — — Границы нового сформированного земельного участка
- — — — — Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
- — — — — Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- — — — — Проектируемый объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- — — — — Проектируемая автостоянка

Система координат МСК-61
Система высот –Балтийская

						03-20-ПП.У			
						Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Придокзальной, 138М»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Соколова				03.20г.		П	2	
Провер.	Пшеничнов				03.20г.				
						Схема инженерных сетей. М 1:500		000 "БДУ" 2020г.	

Согласовано:					
Инв. № подл.	Подпись	Инициалы			

Схема организации улично-дорожной сети.
Схема движение транспорта.
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

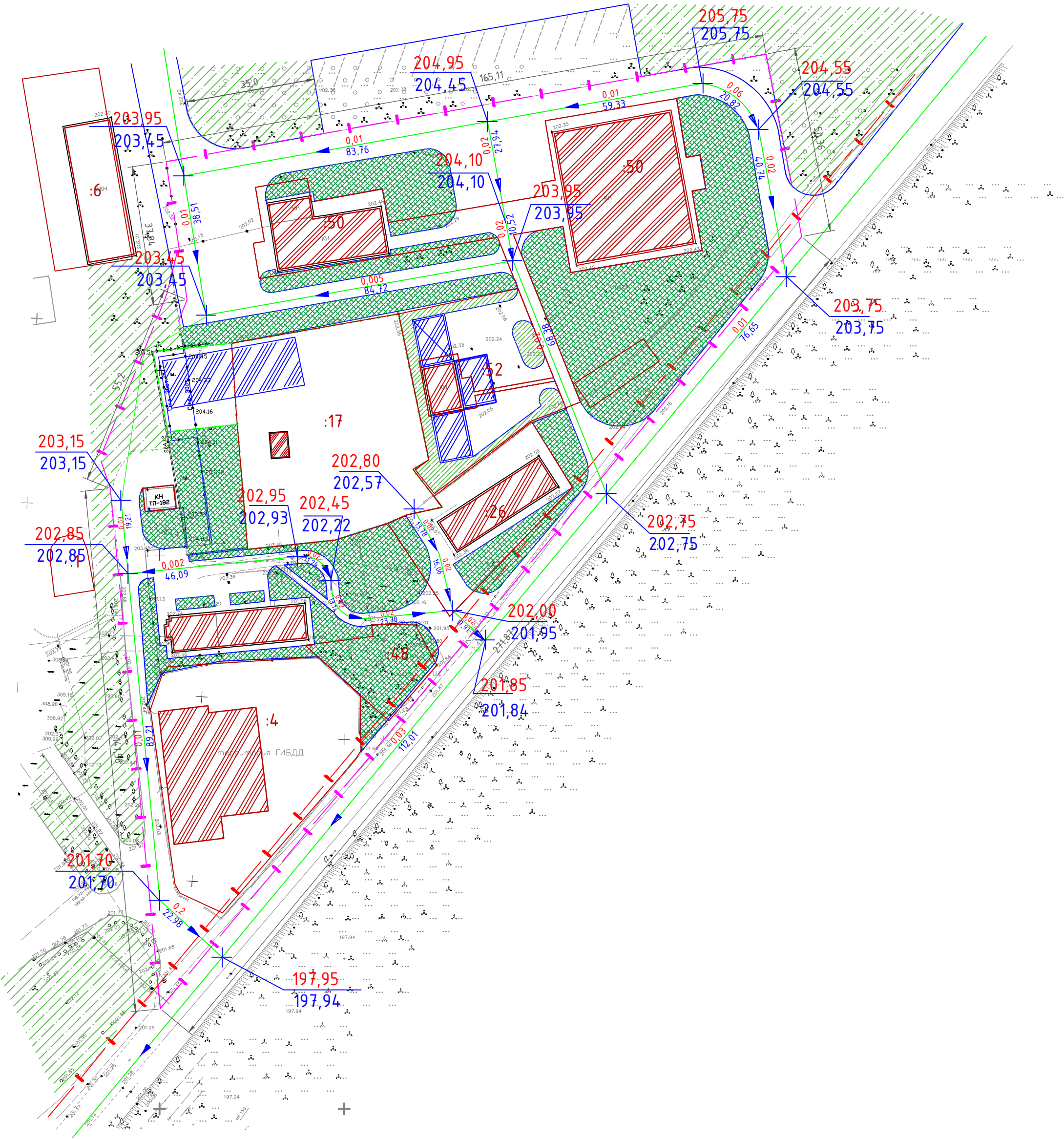
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезда
- Дорожки и тротуары
- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы нового сформированного земельного участка
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемый объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемая автостоянка
- Направление движения транспорта

Система координат МСК-61
Система высот -Балтийская

						03-20-ПП.У			
						Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Соколова			03.20г.		П	3	
Провер.		Пшеничнов			03.20г.				
						Схема организации улично-дорожной сети. Схема движение транспорта. М 1:500	000 "БДУ" 2020г.		

Согласовано:					
Инв. № подл.		Подпись	Дата		

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезда
- Дорожки и тротуары
- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы нового сформированного земельного участка
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемый объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Существующая автостоянка

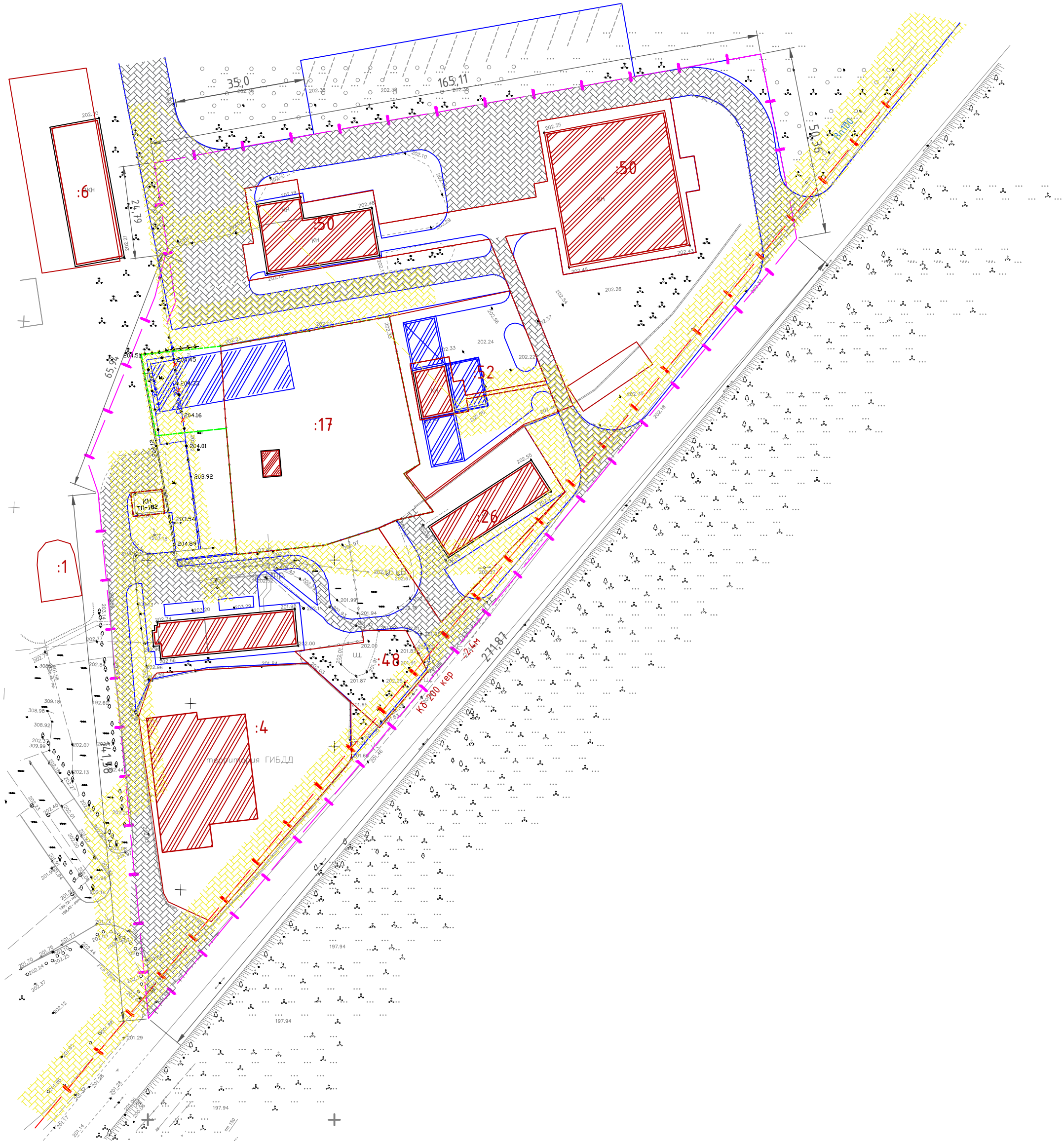


Система координат МСК-61
Система высот -Балтийская

						03-20-ПП.У			
						Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Соколова			03.20г.			П	4	
Провер.	Пшеничнов			03.20г.		Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки. М 1:500	000 "БДУ" 2020г.		

Согласовано:					
Инв. № подл.					
Подпись					
Подпись					

Границы зон с особыми условиями использования территории
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

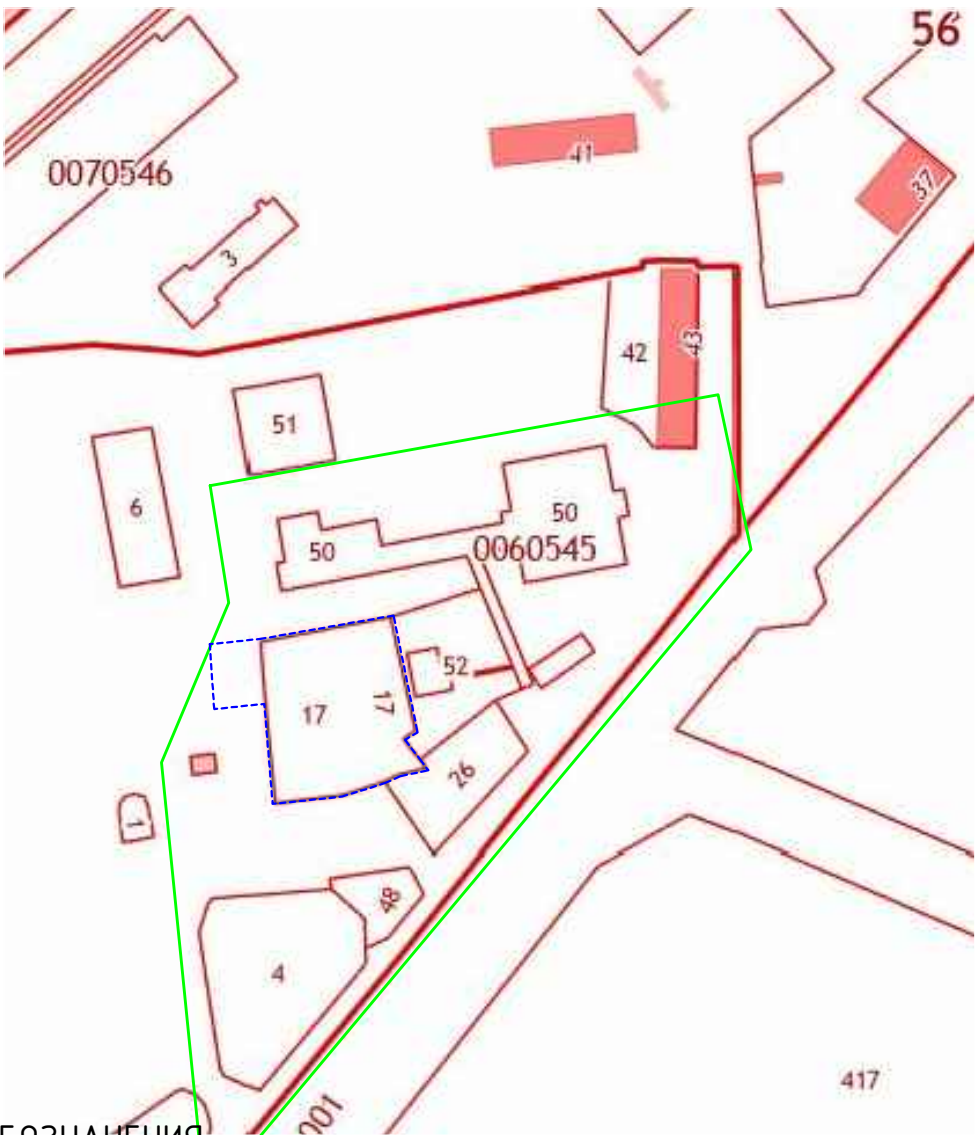
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезда
- Дорожки и тротуары
- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы нового сформированного земельного участка
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемый объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Границы зон с особым условием
- Границы зон публичных сервитутов

Система координат МСК-61
Система высот -Балтийская

Согласовано:					
Инв. № подл.		Подпись	Дата		

						03-20-ПП.У			
						Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Соколова			03.20г.		П	5	
Провер.		Пшеничнов			03.20г.	Границы зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	000 "БДУ" 2020г.		

Схема образуемых земельных участков на кадастровом плане территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете



Образуемые земельные участки



Объекты капитального строительства стоящие на кадастровом учете



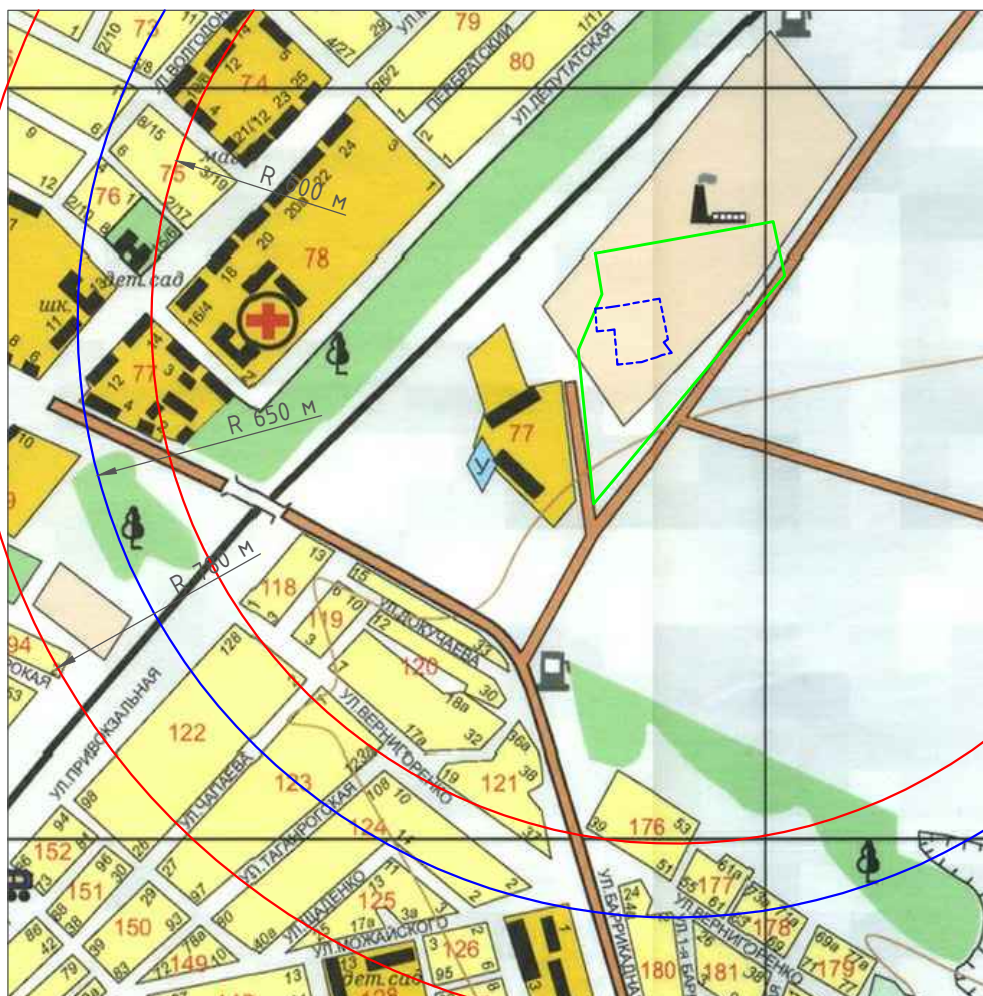
Граница проектируемой территории

Кадастровый номер
земельного участка :89

Номер кадастрового 61:56:0060545

						03-20-ПП.У		
						Проект внесения изменений в		
						«Проект планировки и межевания территории квартала, включающего		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	земельный участок по улице Привокзальной, 138М»		
						Проект планировки (утверждаемая часть)	Стадия	Лист
Разраб.	Соколова				03.20г.		П	6
Провер.	Пшеничнов				03.20г.	Схема образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. М 1:500	ООО "БДУ" 2020г.	

Схема размещения элементов планировочной структуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница проектируемой территории
S=25 057.29кв.м
- Земельные участки образованные в результате межевания
- Детские дошкольные учреждения
- Средняя общеобразовательная школа

						03-20-ПП.У		
						Проект внесения изменений в		
						«Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М»		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект планировки (утверждаемая часть)	Стадия	Лист
Разраб.		Соколова			03.20г.		П	7
Провер.		Пшеничнов			03.20г.			
						Схема расположения элементов планировочной структуры	ООО "БДУ" 2020г.	



БЮРО ДЕЛОВЫХ УСЛУГ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Россия, 346500, Ростовская область, г. Шахты, ул. Шевченко, д.153 «Д» т./ф.: (8636)22-00-20
Юго-Западный банк СБ РФ г. Ростов-на-Дону Октябрьское отделение № 5410 п. Каменоломни БИК 046015602
Р/с 40702810252060000759 К/с 30101810600000000602 ИНН 6155058156 / КПП 615501001
<http://bdu161.ru> bdy2010@mail.ru

исходящий № 031

от 10.03. 2020г.

**Проект внесения изменений в
«Проект планировки и межевания территории
квартала, включающего земельный участок по
улице Привокзальной, 138М»**

03-20-ПП.М

**Положение о размещении объектов капитального
строительства, а также о характеристиках
планируемого развития территории**

2020г.
г. Шахты



БЮРО ДЕЛОВЫХ УСЛУГ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Россия, 346500, Ростовская область, г. Шахты, ул. Шевченко, д.153 «Д» т./ф.: (8636)22-00-20
Юго-Западный банк СБ РФ г. Ростов-на-Дону Октябрьское отделение № 5410 п. Каменоломни БИК 046015602
Р/с 40702810252060000759 К/с 30101810600000000602 ИНН 6155058156 / КПП 615501001
<http://bdu161.ru> bdy2010@mail.ru

**Проект внесения изменений в
«Проект планировки и межевания территории
квартала, включающего земельный участок по
улице Привокзальной, 138М»**

03-20-ПП.М

**Положение о размещении объектов капитального
строительства, а также о характеристиках планируемого
развития территории**

Главный инженер проекта

Е.А.Соколова

Директор ООО «БДУ»

А.А. Салимов

2020г.
г. Шахты

Чертеж межевания территории
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы нового сформированного земельного участка
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемый объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезда
- Дорожки и тротуары

Кадастровый номер земельного участка :89

Номер кадастрового квартала 61:56:0060545

Координаты земельного участка ЗУ1

№	X	Y
1	487 455,078	2 219 098,250
2	487 457,359	2 219 119,510
3	487 465,310	2 219 164,760
4	487 425,773	2 219 172,913
5	487 423,190	2 219 168,634
6	487 415,850	2 219 174,310
7	487 412,960	2 219 176,540
8	487 410,880	2 219 166,990
9	487 408,560	2 219 161,850
10	487 404,020	2 219 147,460
11	487 401,510	2 219 123,860
12	487 435,398	2 219 121,016
13	487 433,350	2 219 102,200
1	487 455,603	2 219 102,602

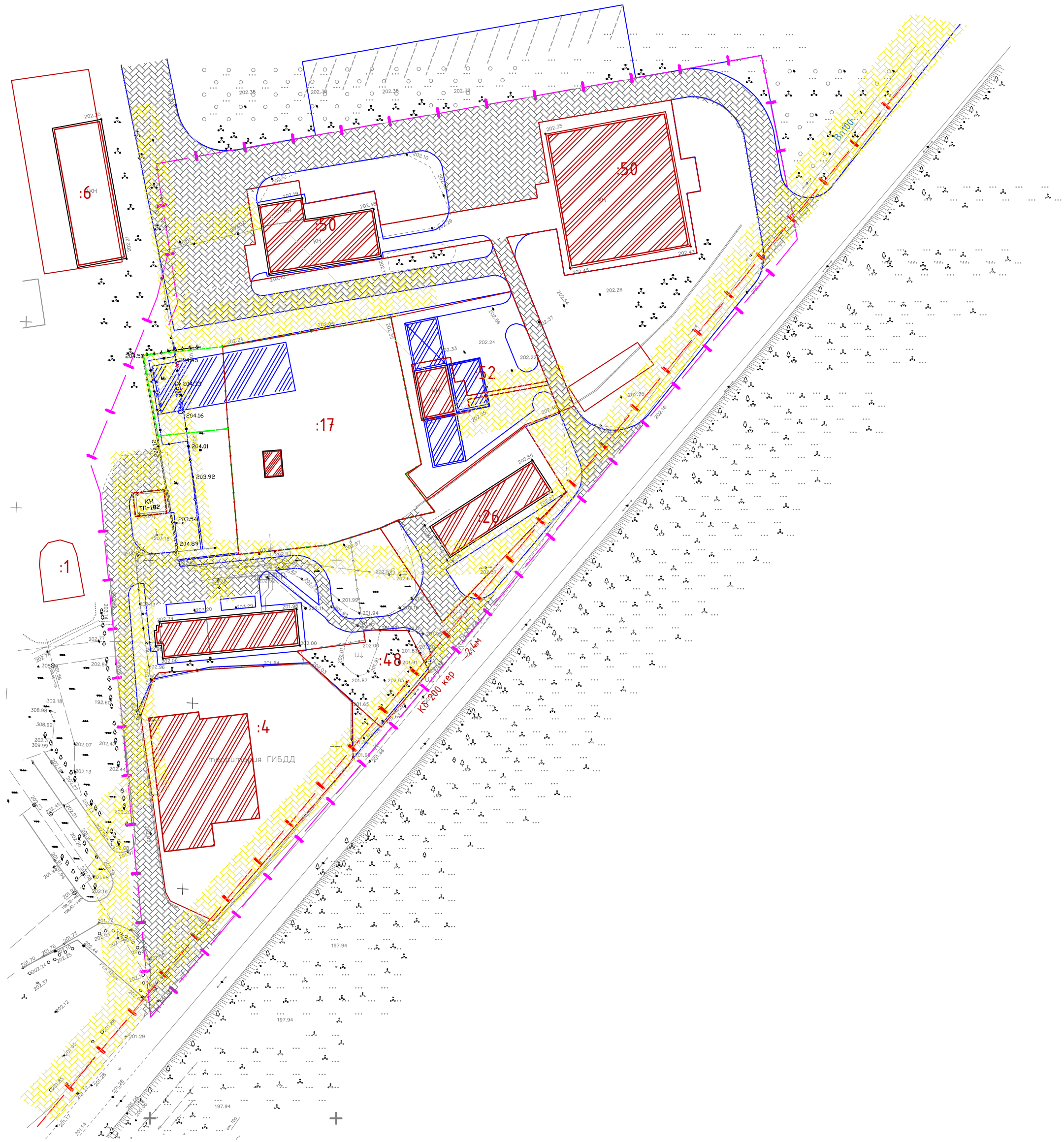
Площадь ЗУ1 – 3 187,0 кв.м

Вид разрешенного использования ЗУ1:
“Деловое управление” код вида 4.1

Система координат МСК-61
Система высот –Балтийская

						03-20-ПМ			
						Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Соколова			03.20г.		П	1	
Провер.		Пшеничнов			03.20г.				
						Чертеж межевания территории. М 1:500	ООО "БДУ" 2020г.		

Границы зон с особыми условиями использования территории
М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

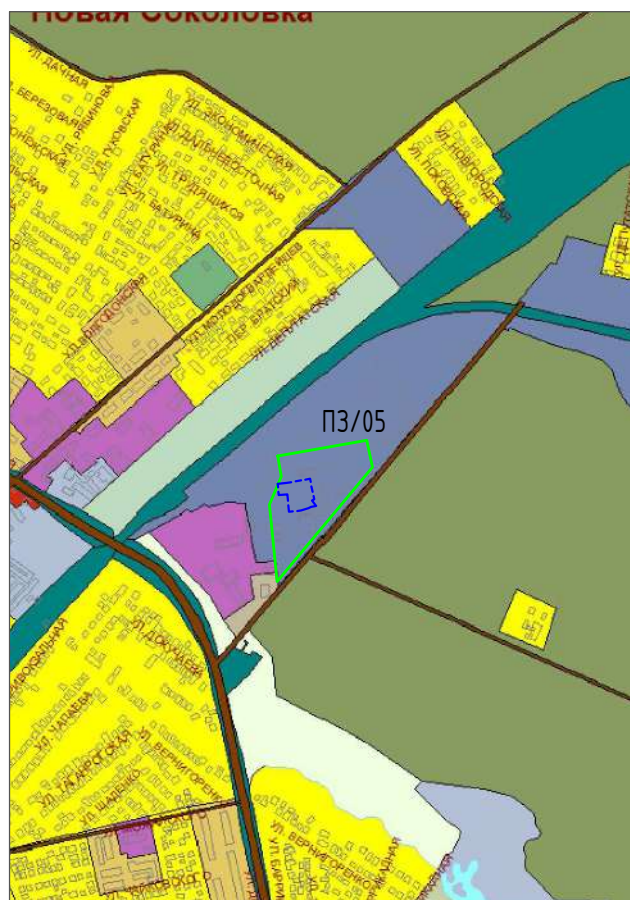
- Проектируемые дороги и тротуары
- Существующие дороги и проезда
- Дорожки и тротуары
- Граница проектируемой территории
- Границы в красных линиях
- Границы нового сформированного земельного участка
- Границы земельных участков стоящих на кадастровом учете
- Существующий объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Проектируемый объект социально-культурного и коммунально-бытового назначения
- Границы зон с особым условием
- Границы зон публичных сервитутов

Система координат МСК-61
Система высот -Балтийская

						03-20-ПМ			
						Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Соколова			03.20г.		П	2	
Провер.		Пшеничнов			03.20г.	Границы зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	000 "БДУ" 2020г.		

Согласовано:					
Инв. № подл.		Подпись	Дата		

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Производственная зона (ПЗ)
- Зона многофункциональной застройки (ОЖ)
- Зона жилой застройки второго типа (Ж-2)
- Зона жилой застройки первого типа (Ж-1)
- Зона размещения объектов соц. назначения (ОС)
- Зона скверов (Р-3)
- Зона скверов (Р-2)
- Производственно-коммерческая зона (ПК)
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница проектируемой территории
S=25 057.29кв.м
- Земельные участки образованные в результате межевания

						03-20-ПП.У		
						Проект внесения изменений в		
						«Проект планировки и межевания территории квартала, включающего		
						земельный участок по улице Привокзальной, 138М»		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист
						(утверждаемая часть)	П	8
Разраб.	Соколова				03.20г.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	ООО "БДУ" 2020г.	
Провер.	Пшеничнов				03.20г.			

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

1.2 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М» приняты планировочные решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный инженер проекта

Соколова Е.А.

2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальной, 138М» выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 1246 от 06.12.2019г. «О подготовке проекта по внесению изменений в проект планировки и межевания территорий»;
- Обращения заказчика – Жуковского Геннадия Антоновича;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2018 г, ООО «Квадро М» 2019г;
- 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»;

На момент разработки проекта внесения изменений в ранее утвержденный проект планировки и межевания, задачи поставленные проектом реализованы, а именно изменены и поставлены на кадастровый учет границы земельного участка с кадастровым номером 61:56:0060545:52 по адресу Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Привокзальная, 138М.

Основной задачей проекта внесения изменений в ранее утвержденный проект планировки и межевания является:

- изменение границ земельного участка с кадастровым номером 61:56:0060545:17 по адресу Ростовская область, г. Новошахтинск, ул. Привокзальная, 138А, за счет неразграниченных свободных муниципальных земель.

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 +22-24°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 Привокзальная, улицей Демократическая, улицей Депутатская и проездом. Планировочно квартал расположен в территориальной зоне: в производственной зоне застройки ПЗ\05. С трех сторон от земельного участка по улице Привокзальная 138А, граничит с соседними участками с западной 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, 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 – 19,0 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 по внесению изменений в проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок улице Привокзальная 138А, в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен с учетом фактически сложившихся объектов недвижимости.

При разработке проекта межевания территории, входящей в данный проект, 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, входящий в данный проект, 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. Категория земель: «земли населенных пунктов».

Образуемый путем перераспределения земельный участок по улице Привокзальная 138А находятся согласно Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) в производственной зоне застройки ПЗ\05 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.мест о	8	-	Размещаются на прилегающих территориях
11	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место	2	-	Размещаются на территории квартала
12	Отделения и филиалы Сбербанка	опер.мест о	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 Привокзальная. 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.

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО- ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Привокзальная 138А не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей.

На данной территории имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- система электроснабжения состоит из надземных ЛЭП 0,4 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения территории;
- система газоснабжения на данной территории квартала состоит из наземных сетей газопровода низкого давления;
- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметрами 20-60 и 100-114 мм, проложена улицы Привокзальная, Демократическая;
- 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\05) , включающего земельный участок по улице Привокзальная, 138А в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок ЗУ 2 путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «Деловое управление». В результате сложения площади 2743,0 кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 61:56:0060545:17 и площади земельного участка ЗУ 1 в 374,0 кв.м, образуется единый земельный участок ЗУ2 площадью 3117,0 кв. м с основным видом разрешенного использования земельных участков: «Деловое управление» (код вида 4.1).