

Общество с ограниченной ответственностью «ЭНЕРГОСПЕКТР»  
344029, г.Ростов-на-Дону, ул.1-й Конной Армии, 15-А офис 316  
ИНН 6166088699  
КПП 616601001  
ОГРН 1136193005750  
к/с 30101810100000000762  
р/с 40702810200000018093  
в ОАО КБ «Центр-Инвест» г. Ростов-на-Дону БИК 046015762

**Проект планировки и межевания территории квартала,  
включающего земельный участок, расположенный по адресу:  
Ростовская область, г.Новошахтинск, улица Горняцкая, 7-а**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
Основная (утверждаемая) часть**

**Том 1**

**Заказчик: Слабкий Т.Б.**

**12/2019-ПП**

**«Редакция с изменениями на 2021г»**

**Директор ООО «Энергоспектр» \_\_\_\_\_ А.Е. Ермаков**

**г. Ростов-на-Дону  
-2019-**

## **1.СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ**

№№ тома	Наименование	Примечания
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	Пояснительная записка	
	Графическая часть	

Проект межевания территории квартала, включающего земельный участок,  
расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск,  
улица Горняцкая, 7-а.

## 2. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

### Основная часть (проект межевания территории)

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ		
2	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	Пояснительная записка		
4	Характеристика земельных участков территории		
5	Графическая часть		
	Чертеж «План межевания территории»		
	Чертеж «Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков»		

Проект межевания территории квартала, включающего земельный участок,  
расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск,  
улица Горняцкая, 7-а.

### 3. Пояснительная записка

#### 3.1. Общие положения

Настоящий проект межевания территории разработан на основании Постановления администрации муниципального образования «Город Новошахтинск».

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие нормативно-правовые документы:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ(ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019);
  - Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001года №136-ФЗ(ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.08.2019);
  - Водного кодекса Российской Федерации;
  - Лесного кодекса Российской Федерации;
  - Федерального законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
  - Федеральным законом от 25.06.2012 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
  - Свода правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакцияСНиП 2.07.01-89\*;
  - «Нормативов градостроительного проектирования города Новошахтинска»;
  - Сводом правил СП 165.1325800.2014 « Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51- 90;
  - ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
  - Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".
  - РешениеНовошахтинской городской Думы от 24.12.2020 № 194 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от 30.09.2009 № 108 «Об утверждении Генерального плана городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2006-2026 годы»;
  - Решение Новошахтинской городской Думы от 26.11.2020 № 184 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от
- Проект межевания территории квартала, включающего земельный участок,  
расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск,  
улица Горняцкая, 7-а.

29.11.2010 № 218 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск»;

- Решение Новошахтинской городской Думы от 28.02.2017 № 317 « Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа муниципального образования «Город Новошахтинска»;

Исходные данные:

- Материалы инженерно-геодезических изысканий (топографическая съемка в М 1:500, выполненная ООО «Геобазис» город Новошахтинск в 2020 г;

- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Новошахтинск» (далее ИСОГД);

- Кадастровые планы территории, полученные в ФГБУ ФКП «Росреестра» по Ростовской области

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков, нежилых зданий, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользованных территориях из состава неразделенных городских земель.

В задачи проекта межевания входит:

- анализ фактического землепользования на территории проектирования;

- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2019 г;

- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города);

- Правил Землепользования и застройки МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города);

Проект выполнен с учетом требований:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные»;

- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

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

## ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Территория квартала находится в северной зоне города Новошахтинска Ростовской.

Квартал ограничен территориями общего пользования. Планировочно квартал расположен в территориальной зоне: в производственной зоне застройки (ОЖ\01)), С трех сторон от земельного участка по улице Горняцкая, 7-а, 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, 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.

## 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

## 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.

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.

## 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.

## 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 полотён входных дверей, установкой специальных лестничных маршей и др.)

## 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.

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок 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 производственной зоне застройки (Ж2\37)) 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 (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.

## 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.

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

### 3.2. Характеристики территории

Проект межевания территории квартала, включающего земельный участок 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. расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск, улица Горняцкая, 7-а.

Рассматриваемая представляет собой застроенную территория. Сформированная застройка представлена нежилыми помещениями, На рассматриваемой территории не планируется формирования новых земельных участков предназначенных для нового строительства.

**Фрагмент проектируемой территория расположен в кадастровом квартале 61:56:0120485.**

**Площадь проектируемой территории S-16808 кв.м.**

Проект межевания выполнен на топографической основе выполненной ООО «Геобазис» город Новошахтинск в 2020 г. Проектируемая территория расположена в глубине существующей квартала со сложившейся застройкой. Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Города Новошахтинска» расположена в территориальной зоне Ж2\37. Предельные размеры земельных участков в зоне Ж2\37: Минимальные размеры земельных участков – не нормируются. Максимальные размеры земельных участков – не нормируются. Предельная площадь земельных участков для данной зоны не нормируется.

Красные линии и линии отступа от красных линий настоящим проектом не устанавливаются.

Характеристика земельных участков территории представлены в графической части.

### 3.3. Структура территории, образуемая в результате межевания

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ в зоне в жилой застройки второго типа (Ж2\37) , включающего земельный участок по улице Горняцкая 7-а в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Исправить кадастровую ошибку земельного участка с кадастровым номером 61:56:120485:366 площадью 21 кв.м.
2. Образовать земельный участок ЗУ 3 путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «Магазины, код вида 4.4 ». В результате сложения площади 1814,0 кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 61:56:0120485:393 и площади ЗУ 1-377,0 кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Магазины, код вида 4.4 » площадью 2191 кв. м и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: «Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м»
3. Образовать земельный участок ЗУ 4 путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «Магазины, код вида 4.4 ». В результате сложения площади 50,0 кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 61:56:0120485:65 и площади ЗУ 2-23,0 кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Магазины, код вида 4.4 » площадью 2191 кв. м и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: «Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м»

### 3.4. Предложения по установлению публичных сервитутов.

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;

– временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ. Охранные зоны от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами в размере:

- линии электропередачи кабельные 0,4 кВ – 2 метра по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей;
- газопровод низкого давления - 2 метра от оси нитки.

В проекте межевания определены границы действия сервитута - права ограниченного пользования участками с целью обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участки, в соответствии с разрешенным использованием согласно ст. 274 Гражданского кодекса РФ. Проектом не предусматривается установление сервитута на образуемые в настоящем проекте земельные участки.

4. Характеристика земельных участков территории приведена в графической части.