

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 Трамвайная, 1-и.**

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

**Том 1**

**Заказчик: Слабкий Т.Б.**

**51/2018-ПП  
«Редакция с изменениями на 2021г»**

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

**г. Ростов-на-Дону  
-2018-**

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

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

Проект планировки территории квартала, включающего земельный участок,  
расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск,  
улица Трамвайная, 1-и

## 2. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

### Основная часть (проект планировки территории)

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ТЕРРИТОРИИ		
2	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	Пояснительная записка		
4	Характеристика земельных участков территории		
5	Графическая часть		

Проект планировки территории квартала, включающего земельный участок,  
расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск,  
улица Трамвайная, 1-и

### 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 <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°C). Среднегодовое количество осадков составляет 500-550 мм. в год. Продолжительность безморозного периода – 263 суток.

## 2.2 ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

### Существующее положение

Территория квартала находится в срединной зоне города Новошахтинска Ростовской области граничащей с центральной зоной города (территориально – с западной стороны от федеральной автомобильной дороги А-270 в районе улицы Харьковской и Трамвайной).

Квартал ограничен территориями общего пользования – улицей Трамвайной, улицей Харьковской и проездами.

Планировочно квартал расположен в производственной зоне и зоне инженерной и транспортной инфраструктуры, имеет четыре функциональные зоны: производственную (ПЗ/19), производственную (ИТ/11), производственно-коммерческую (ПК/19), инженерной и транспортной инфраструктуры (ПЗ\19) и включает в себя земельный участок по улице Трамвайной, 1-и.

С северной стороны от вышеуказанного земельного участка по улице Трамвайной, 1-и расположен земельный участок для размещения и эксплуатации железнодорожного транспорта, с южной стороны под рельсовые пути станции Западная до станции Разгрузочная, с восточной и юго-восточной стороны свободная городская территория, далее улица Харьковская.

### Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территории земельного участка путем его перераспределения для строительства 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. Срединная зона города предназначена для обеспечения устойчивости развития территории и выступает гарантом поддержания городских функций и структуры.

За счет качественно нового использования территорий с учетом их необходимого функционального наполнения, трансформации и преобразований, будут обеспечены условия для жизнедеятельности в каждой зоне города и развития города в целом.

## 2.2.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

[1] Площадь территории застройки в красных линиях – 88 747,6 кв.м

## 2.2.2 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.

## 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 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 производственным и общественным зданиям. 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 съемными 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 ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории квартала, включающего земельный участок по улице Трамвайной, 1-и в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен с учетом фактически сложившихся объектов недвижимости.

При разработке проекта планировки 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 застройки.

Результатом проекта планировки 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 земельного участка путем его перераспределения для строительства объекта капитального строительства и благоустройства территории.

Образуемый путем перераспределения земельный участок по улице Трамвайной, 1-и находится по Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры (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 планировки 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 инженерной и транспортной инфраструктуры (ПЗ\19) не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в том числе их площадь.

Перераспределение земельного участка находящегося в муниципальной и в частной собственности осуществляется на основании соглашения между уполномоченным органом (КУИ Администрации г. Новошахтинска) и собственником земельного участка.

Земельные участки, выделенные в составе проекта планировки территории соответствуют требованиям, предъявляемым к формированию земельных участков как объектов государственного учета недвижимости.

### 3. Пояснительная записка

3.1. Общие положения  
Настоящий проект планировки территории разработан на основании



Постановление администрации муниципального образования «Город Новошахтинск».

В процессе разработки проекта планировки 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 планировки территории квартала, включающего земельный участок,

расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск, улица Трамвайная 1-и

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

- Решение Новошахтинскойгородской 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 планировки 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.

### 3.2. Характеристики территории

Проект планировки территории квартала, включающего земельный участок улице Трамвайная 1-и, в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен с учетом фактически сложившихся объектов недвижимости.

При разработке проекта планировки 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 Трамвайная 1-и

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 61:56:0060297.**

**Площадь проектируемой территории S-107745.5 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 ПЗ\19. Предельные размеры земельных участков в зоне ПЗ\19: 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 планировки.

В результате данного проекта планировки 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 2 путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «Деловое управление, код вида 4.1 ». В результате сложения площади 6182,0 кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 61:56:0060297:96 и площади ЗУ 1 -671,0 кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Деловое управление, код вида 4.1 » площадью 6853.0 кв. м и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: «Административные здания».
2. Образовать земельный участок ЗУ 4 путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «Ремонт автомобилей, код вида 4.9.1.4 ». В результате сложения площади 683,0 кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 61:56:0120000:20, площади ЗУ 3 -1279,0 кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Ремонт автомобилей, код вида 4.9.1.4 » площадью 1956.0 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.