

**ИП Бойко Антонина Феликсовна**  
**кадастровый инженер СРО НП «Кадастровые**  
**инженеры юга» НП000521**

346500 г. Шахты Ростовской обл., ул. Советская, 233, кв. 105  
тел.(8636) 288 050, ИНН 615510737509 ОГРНИП  
314618202200023

р/с 40802810352090007250 в Юго-Западном банке ПАО  
Сбербанк, г. Ростов-на-Дону, БИК 046015602

**Утверждено решением**

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Планировка территории (проект планировки и проект межевания  
территории) в границах земельных участков по улицам:  
Привольная, Библиотечная, Тверская, Ямская, 1-й Тупик и пер.  
Водный в городе Новошахтинске Ростовской области**

**ППиМТ-07/21**  
**ТОМ 1 "ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**  
**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ"**

Главный инженер проекта

Исполнитель проекта



Бойко А.Ф.

Бойко А.Ф.

**г. Шахты**  
**2021г.**

## Содержание

### Том 1 Проект планировки территории. Основная часть.

1. Справка главного инженера проекта.....	3
2. Общие положения .....	4
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории .....	4
4. Современное состояние и планировочная структура кварталов. Характеристика планируемого участка. Планировочные ограничения .....	11
5.Планировочные решения .....	12
5.1 Красные линии .....	12
5.2 Границы зон планируемого размещения .....	16
5.3 Проектируемые инженерные коммуникации .....	23
6.Положения об очередности планируемого развития территории .....	24
Графические приложения. Чертежи планировки территории .....	
Чертеж красных линий .....	
Чертеж границ зон планируемого размещения элементов планировочной структуры	

## 1. СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.

Настоящая документация "Планировка территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах земельных участков по улицам: Привольная, Библиотечная, Тверская, Ямская, 1-й Тупик и пер. Водный в городе Новошахтинске Ростовской области", выполнена в соответствии с действующими нормами и правилами.

ГИП



Бойко А.Ф.

## **2. Общие положения**

Разработка документации "Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах земельных участков по улицам: Привольная, Библиотечная, Тверская, Ямская, 1-й Тупик и пер. Водный в городе Новошахтинске Ростовской области".

Основные задачи данного проекта согласно технического задания к муниципальному контракту № 0358300369021000012:

1. определить местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для строительства сооружений и сетей инженерной инфраструктуры, зон отдыха, назначения к земельным участкам, предназначенных для предоставления многодетным семьям.

2. запланировать благоустройство территории с учетом размещения детской площадки и зеленой зоны,

3. формирование новых элементов планировочной структуры,

4. формирование земельных участков под размещение индивидуальных жилых домов.

Технические решения, принятые в проекте планировки соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Рассматриваемая в рамках данного проекта планировки территория ограничена железной дорогой и улицами 1-й Тупик, ул. Привольная. Площадь рассматриваемой территории составляет 342 104 кв. метра.

Данный проект планировки разработан на основании Генерального плана городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2006 -2026 годы и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» и постановления Администрации города Новошахтинска № 1135 от 22.10.2021г о подготовке документации по планировке территории.

## **3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.**

Городской округ - город Новошахтинск расположен на западе Ростовской области, на границе с Украиной (Луганская область), в 80 км к северо-западу от областного центра.

Расстояние от Новошахтинска до Москвы составляет 1033 км, до соседних областных центров Волгограда – 429 км и Краснодара – 347 км. Город окружают сельскохозяйственные земли Красносулинского и Октябрьского районов Ростовской области.

Участок имеет форму, приближенную к прямоугольной, территория незастроенная.

Производственные зоны на рассматриваемой территории и вблизи неё отсутствуют, с

севера к территории примыкает зона дачного хозяйства и садоводства (СХ-2/04), с запада зона транспортной и инженерной инфраструктуры (ИТ/17). Рассматриваемая территория полностью расположена в зоне индивидуального жилищного строительства (Ж-1/33).

Параметры застройки определены в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск». Для участка территориального зонирования Ж-1/33 установлены следующие предельные (минимальные и максимальные) площади земельных участков:

— минимальная площадь земельного участка 150 кв. м (данные предельные параметры применяются исключительно для земельных участков, предоставляемых для вновь создаваемых индивидуальных жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и не распространяются на земельные участки под ранее выстроенными домами);

— максимальная площадь земельного участка 1 500 кв. м (данные предельные параметры применяются исключительно для земельных участков, предоставляемых для вновь создаваемых индивидуальных жилых домов (объектов индивидуального жилищного строительства) и не распространяются на земельные участки под ранее выстроенными домами).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (все виды использования земельных участков, установленные в настоящей статье, за исключением площадей земельных участков с видами использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Хранение автотранспорта» не подлежат установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: до красной линии улицы – 5 м (в районах сложившейся застройки допускается установление расстояния согласно существующей красной линии улицы), до межи соседнего земельного участка – 3 м (в районах сложившейся застройки при строительстве (реконструкции) индивидуальных жилых домов допускается расстояние в 1 м до межи соседнего земельного участка, при условии соблюдения противопожарных и санитарных норм).

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (все виды использования земельных участков, установленные в настоящей статье, за исключением видов использования «Для индивидуального жилищного строительства») не подлежат установлению.

Предельное количество этажей для жилых домов, включая индивидуальные: 3.  
Предельное количество этажей нежилых зданий, строений, сооружений: 5.

Предельное количество этажей нежилых зданий гаражей, предназначенных для хранения индивидуального автотранспорта: 1.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

— для земельных участков с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства»: 70 процентов;

— для земельных участков (все виды использования земельных участков, установленные в настоящей статье, за исключением земельных участков с видом использования «Для индивидуального жилищного строительства») не подлежит установлению.

Максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров.

Для вновь формируемых земельных участков с видом разрешенного использования: «Хранение автотранспорта», при условии планируемого размещения на них гаражей для хранения индивидуального автотранспорта:

— минимальная площадь земельного участка: 6 кв. м на одно машиноместо;

— максимальная площадь земельного участка: 36 кв. м на одно машиноместо.

С учетом градостроительного регламента предусмотрено следующее развитие территории: застройка территории индивидуальными жилыми домами, планировка благоустройства, озеленения, территории для строительства сооружений и сетей инженерной инфраструктуры, территории отдыха.

Проектом планировки предлагается выделение 22 элементов планировочной структуры, в том числе 17 жилых кварталов для которых устанавливаются красные линии и линии регулирования застройки, 1 территории общего пользования (включает в себя участки для размещения улиц, тротуаров, инженерных сетей и коммуникаций), 1 территории для размещения коммерческих объектов, 2 территорий для размещения зоны отдыха и детских площадок.

Жилые кварталы, линии регулирования застройки сформированы с учетом требований к параметрам застройки градостроительного регламента.

Территория общего пользования разработана с учетом требований СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

О плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

№ зоны планируемого размещения по проекту планировки	Наименование параметров планируемого развития территории	Для индивидуального жилищного строительства, код вида 2.1.	
		Определенные проектом планировки	Пределы, установленные градостроительным регламентом
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальный размер земельного участка – 610кв.м	Минимальный размер земельного участка - 150кв.м Максимальный размер земельного участка 1500кв.м
	Предельная этажность/ предельная высота	до 3 эт.	Этажность – до 3 эт.
	Максимальный процент застройки	Максимальный процент застройки – 70%	Максимальный процент застройки 70%
	Максимальный коэффициент плотности застройки	0,70	Коэффициент плотности застройки не подлежит установлению
	Минимальные отступы от красных линий	5м	5м
№ зоны планируемого размещения по проекту планировки	Наименование параметров планируемого развития территории	Магазины, код вида 4.4	
		Определенные проектом планировки	Пределы, установленные градостроительным регламентом
19	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальный размер земельного участка – 1051кв.м	Минимальный размер земельного участка не устанавливается Максимальный размер земельного участка не устанавливается
	Предельная этажность/ предельная высота	До 3эт.	Этажность – до 5 эт.
	Максимальный процент застройки	Максимальный процент застройки не подлежит установлению	Максимальный процент застройки не подлежит установлению
	Максимальный коэффициент плотности застройки	Коэффициент плотности застройки не подлежит установлению	Коэффициент плотности застройки не подлежит установлению
	Минимальные отступы от красных линий	Минимальный отступ от красной линии не подлежит установлению	Минимальный отступ от красной линии не подлежит установлению
№ зоны планируемого размещения по проекту планировки	Наименование параметров планируемого развития территории	Благоустройство территории, код вида 12.0.2.	
		Определенные проектом планировки	Пределы, установленные градостроительным регламентом
20,21	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальный размер земельного участка – 2087кв.м	Минимальный размер земельного участка не устанавливается

			Максимальный размер земельного участка не устанавливается
	Предельная этажность/ предельная высота	до 3 эт.	Этажность – до 5 эт.
	Максимальный процент застройки	Максимальный процент застройки не подлежит установлению	Максимальный процент застройки не подлежит установлению
	Максимальный коэффициент плотности застройки	Коэффициент плотности застройки не подлежит установлению	Коэффициент плотности застройки не подлежит установлению
	Минимальные отступы от красных линий	Минимальный отступ от красной линии не подлежит установлению	Минимальный отступ от красной линии не подлежит установлению
№ зоны планируемого размещения по проекту планировки	Наименование параметров планируемого развития территории	Улично-дорожная сеть, код вида 12.0.1; Предоставление коммунальных услуг, код вида 3.1.1; Благоустройство территории, код вида 12.0.2.	
		Определенные проектом планировки	Пределы, установленные градостроительным регламентом
18	Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальный размер земельного участка – 118411 кв.м	Минимальный размер земельного участка не устанавливается Максимальный размер земельного участка не устанавливается
	Предельная этажность/ предельная высота	До 1эт.	Этажность – до 5 эт.
	Максимальный процент застройки	Максимальный процент застройки не подлежит установлению	Максимальный процент застройки не подлежит установлению
	Максимальный коэффициент плотности застройки	Коэффициент плотности застройки не подлежит установлению	Коэффициент плотности застройки не подлежит установлению
	Минимальные отступы от красных линий	Минимальный отступ от красной линии не подлежит установлению	Минимальный отступ от красной линии не подлежит установлению

О характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.



Элемент планировочной структуры	Наименование объекта	Номер на чертеже	Мощность		Значение объекта	Статус	Очеред- ность
			ед. изм.	значение			
№ зоны планируемого размещения по проекту планировки №1-№17	Проектируемые						
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	1	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	2	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	3	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	4	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	5	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	6	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	7	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	8	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	9	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	10	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь

	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	11	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	12	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	13	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	14	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	15	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	16	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Для индивидуально го жилищного строительства, код вида 2.1.	17	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
№ зоны планируемого размещения по проекту планировки №19	Магазины, код вида 4.4	19	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	2500	ОИЗ	П	В одну очередь
№ зоны планируемого размещения по проекту планировки №20,21	Благоустройств о территории, код вида 12.0.2.	20	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь
	Благоустройств о территории, код вида 12.0.2.	21	Общая площадь зданий, максимальная, кв.м	300	ОИЗ	П	В одну очередь

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению.

2. Значение: ОИЗ – объект иного значения

Улично-дорожная сеть; Предоставление коммунальных услуг; Благоустройство территории.

Элемент планировочной структуры	Разрешенное использование	Номер на чертеже	Мощность		Зн-е	С	Очередность
			ед. изм.	значение			
№ зоны планируемого размещения по проекту планировки №18	Улично-дорожная сеть; Предоставление коммунальных услуг; Благоустройство территории.	18	число полос движения, шт.	2	ОМЗ	П	В одну очередь
			ширина проезжей части, м	6			

Примечания:

1. Статус: П – планируемый к размещению.

2. Значение: ОМЗ – объект местного значения.

#### 4. Современное состояние и планировочная структура кварталов.

##### Характеристика планируемого участка. Планировочные ограничения.

На рассматриваемой территории кварталов в данный момент застройка отсутствует, есть небольшое количество одноэтажных домов и фундаментов под индивидуальные жилые дома. Однако, на рассматриваемой территории существуют в большом количестве существующие земельные участки с разрешенным использованием "земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки".

Рекреационная зона на сегодняшний день не сформирована, территории для объектов коммерческого назначения не сформированы.

Ближайшие застроенные территории располагаются восточнее (ул. Тверская, Библиотечная, Привольная) и севернее (ул. 2-я Опытная, 1-я Опытная, Алтайская) рассматриваемой территории.

Рассматриваемая в рамках данного проекта планировки территория ограничена улицами: 1-й Тупик, железная дорога, ул. Привольная. Площадь рассматриваемой территории составляет 342 104 кв. метра, расположена на землях относящихся к категории земель «земли населенных пунктов».

Территория не застроена, на момент подготовки данной документации есть несколько строящихся индивидуальных жилых домов, фундаментов, некоторые земельные участки огорожены заборами. Улицы на рассматриваемой территории не заасфальтированы, инфраструктура и инженерные коммуникации развиты частично. Есть сформированные в большом количестве земельные участки границы, которых установлены в соответствии с современным законодательством, данные земельные участки сформированы корректно, исправления местоположения границ не требуют.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ и СНиП 11-04-2003 «Инструкция о

порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» на рассматриваемой территории отсутствуют следующие ограничения:

- особо охраняемые природные территории регионального значения;
- санитарно-защитные зоны объектов водоснабжения;
- рекреационно-оздоровительные территории;
- питомники;
- особо охраняемые природные территории;
- территории, подверженные затоплению паводками редкой обеспеченности;
- территории месторождений;
- скотомогильники;
- объекты культурного значения.

Существующие охранные и санитарно-защитные зоны существующих коммуникаций, не являются препятствием для развития территории и выполнения целей для данной документации.

## **5. Планировочные решения.**

Таким образом, с учетом утвержденной градостроительной документации Муниципального образования «Город Новошахтинск», выполненных инженерно-геодезических изысканий, анализа существующей градостроительной ситуации и требованиями технического задания приняты следующие планировочные решения:

- установить на рассматриваемой территории красные линии, отделяющие территории общего пользования от территорий, подлежащих градостроительному зонированию;
- сформировать 17 кварталов для индивидуальной жилой застройки;
- сформировать территорию общего пользования, параметры которой позволяют разместить на ней улицы и дороги местного значения с асфальтовым покрытием, зоны благоустройства, все необходимые инженерные коммуникации,
- сформировать территорию для размещения коммерческих объектов,
- сформировать 2 территории для размещения зоны отдыха.

### **5.1 Красные линии**

Красные линии, установленные данным проектом планировки, обозначают границы существующих элементов планировочной структуры (кварталов) и территорий общего пользования для размещения линейных объектов (автомобильных дорог, пешеходных путей, инженерных коммуникаций, благоустройства) и уличного озеленения. Перечень координат характерных точек образуемых красных линий представлен в таблице 5.1

**Красная линия 1**

№	X	Y
1	484026,30	2217342,04
2	484081,98	2217352,15
3	484107,23	2217199,77
4	484083,48	2217185,26
5	484058,57	2217170,89
1	484026,30	2217342,04
Площадь территории квартала в красных линиях: 9010 кв.м.		

**Красная линия 2**

№	X	Y
1	483991,24	2217133,40
2	483956,00	2217329,67
3	484014,87	2217339,97
4	484046,85	2217164,13
5	484015,40	2217145,99
1	483991,24	2217133,40
Площадь территории квартала в красных линиях: 11360 кв.м.		

**Красная линия 3**

№	X	Y
1	483917,11	2217118,96
2	483881,63	2217315,96
3	483940,77	2217326,64
4	483976,28	2217129,62
1	483917,11	2217118,96
Площадь территории квартала в красных линиях: 12033 кв.м.		

**Красная линия 4**

№	X	Y
1	483843,31	2217105,45
2	483807,78	2217302,29
3	483867,00	2217312,96
4	483902,54	2217116,14
1	483843,31	2217105,45
Площадь территории квартала в красных линиях: 12037 кв.м.		

**Красная линия 5**

№	X	Y
1	483830,83	2217101,51
2	483793,91	2217300,06
3	483734,07	2217289,17
4	483770,15	2217090,70
1	483830,83	2217101,51
Площадь территории квартала в красных линиях: 12358 кв.м.		

**Красная линия 6**

№	X	Y
1	483755,47	2217089,61
2	483719,88	2217286,58
3	483660,57	2217275,79
4	483692,56	2217099,43
5	483718,01	2217095,17
6	483738,85	2217091,68
1	483755,47	2217089,61

Площадь территории квартала  
в красных линиях: 11440 кв.м.

**Красная линия 7**

№	X	Y
1	484024,25	2217352,90
2	484080,17	2217363,05
3	484071,41	2217406,55
4	484055,67	2217509,68
5	484039,38	2217609,23
6	483977,86	2217598,89
1	484024,25	2217352,90

Площадь территории квартала  
в красных линиях: 14763 кв.м.

**Красная линия 8**

№	X	Y
1	483954,04	2217339,55
2	484013,97	2217351,06
3	484003,09	2217410,50
4	483967,99	2217597,24
5	483938,51	2217591,86
6	483943,24	2217565,89
7	483913,15	2217560,40
1	483954,04	2217339,55

Площадь территории квартала  
в красных линиях: 14469 кв.м.

**Красная линия 9**

№	X	Y
1	483839,84	2217547,11
2	483879,82	2217325,69
3	483938,86	2217336,34
4	483898,92	2217557,82
1	483839,84	2217547,11

Площадь территории квартала  
в красных линиях: 13506 кв.м.

**Красная линия 10**

№	X	Y
1	483865,18	2217322,80
2	483805,60	2217312,04
3	483764,97	2217534,00
4	483825,90	2217544,90

1	483865,18	2217322,80
Площадь территории квартала в красных линиях: 13810 кв.м.		

#### **Красная линия 11**

№	X	Y
1	483792,09	2217309,58
2	483751,71	2217531,53
3	483692,11	2217520,69
4	483732,49	2217298,74
1	483792,09	2217309,58
Площадь территории квартала в красных линиях: 13667 кв.м.		

#### **Красная линия 12**

№	X	Y
1	483718,30	2217296,46
2	483677,55	2217517,30
3	483617,42	2217507,32
4	483657,85	2217285,46
1	483718,30	2217296,46
Площадь территории квартала в красных линиях: 13771 кв.м.		

#### **Красная линия 13**

№	X	Y
1	483862,68	2217835,03
2	483923,89	2217846,79
3	483966,04	2217632,55
4	483937,06	2217626,23
5	483919,53	2217623,41
6	483907,61	2217620,51
7	483878,56	2217752,38
1	483862,68	2217835,03
Площадь территории квартала в красных линиях: 13497 кв.м.		

#### **Красная линия 14**

№	X	Y
1	483849,89	2217832,36
2	483888,32	2217617,00
3	483857,72	2217610,47
4	483842,55	2217607,75
5	483828,12	2217605,55
6	483818,67	2217656,55
7	483789,75	2217822,78
1	483849,89	2217832,36
Площадь территории квартала в красных линиях: 13490 кв.м.		

#### **Красная линия 15**

№	X	Y
1	483810,94	2217602,94

2	483773,68	2217818,47
3	483712,09	2217806,47
4	483737,18	2217670,09
5	483751,88	2217592,33
6	483781,40	2217597,67
7	483796,25	2217600,70
1	483810,94	2217602,94
Площадь территории квартала в красных линиях: 13415 кв.м.		

#### **Красная линия 16**

№	X	Y
1	483664,94	2217579,21
2	483651,09	2217798,33
3	483698,89	2217806,15
4	483737,36	2217588,54
5	483708,62	2217582,27
6	483700,19	2217581,51
1	483664,94	2217579,21
Площадь территории квартала в красных линиях: 13446 кв.м.		

#### **Красная линия 17**

№	X	Y
1	483654,96	2217578,58
2	483636,03	2217795,51
3	483576,48	2217785,46
4	483606,24	2217569,20
1	483654,96	2217578,58
Площадь территории квартала в красных линиях: 11962 кв.м.		

В пределах красных линий все элементы улиц предоставляются для общественного пользования.

### **5.2 Границы зон планируемого размещения**

Установлены границы зон планируемого размещения объектов. Перечень координат зоны планируемого размещения индивидуального жилищного строительства представлен в таблице №5.2. Перечень координат зоны планируемого размещения территории общего пользования представлен в таблице №5.3. Перечень координат зоны планируемого размещения коммерческих объектов представлен в таблице №5.4. Перечень координат зоны планируемого размещения зоны отдыха представлен в таблице №5.5.

Таблица № 5.2

Площадь 9010 кв.м.		
№	X	Y
1	484026,30	2217342,04



2	484081,98	2217352,15
3	484107,23	2217199,77
4	484083,48	2217185,26
5	484058,57	2217170,89
1	484026,30	2217342,04
Площадь 11360 кв.м.		
№	X	Y
1	483991,24	2217133,40
2	483956,00	2217329,67
3	484014,87	2217339,97
4	484046,85	2217164,13
5	484015,40	2217145,99
1	483991,24	2217133,40
Площадь 12033 кв.м.		
№	X	Y
1	483917,11	2217118,96
2	483881,63	2217315,96
3	483940,77	2217326,64
4	483976,28	2217129,62
1	483917,11	2217118,96
Площадь 12037 кв.м.		
№	X	Y
1	483843,31	2217105,45
2	483807,78	2217302,29
3	483867,00	2217312,96
4	483902,54	2217116,14
1	483843,31	2217105,45
Площадь 12358 кв.м.		
№	X	Y
1	483830,83	2217101,51
2	483793,91	2217300,06
3	483734,07	2217289,17
4	483770,15	2217090,70
1	483830,83	2217101,51
Площадь 11440 кв.м.		
№	X	Y
1	483755,47	2217089,61
2	483719,88	2217286,58
3	483660,57	2217275,79
4	483692,56	2217099,43
5	483718,01	2217095,17
6	483738,85	2217091,68
1	483755,47	2217089,61
Площадь 14763 кв.м.		
№	X	Y
1	484024,25	2217352,90
2	484080,17	2217363,05
3	484071,41	2217406,55
4	484055,67	2217509,68
5	484039,38	2217609,23
6	483977,86	2217598,89
1	484024,25	2217352,90

Площадь 14469 кв.м.		
№	X	Y
1	483954,04	2217339,55
2	484013,97	2217351,06
3	484003,09	2217410,50
4	483967,99	2217597,24
5	483938,51	2217591,86
6	483943,24	2217565,89
7	483913,15	2217560,40
1	483954,04	2217339,55
Площадь 13506 кв.м.		
№	X	Y
1	483839,84	2217547,11
2	483879,82	2217325,69
3	483938,86	2217336,34
4	483898,92	2217557,82
1	483839,84	2217547,11
Площадь 13810 кв.м.		
№	X	Y
1	483865,18	2217322,80
2	483805,60	2217312,04
3	483764,97	2217534,00
4	483825,90	2217544,90
1	483865,18	2217322,80
Площадь 13667 кв.м.		
№	X	Y
1	483792,09	2217309,58
2	483751,71	2217531,53
3	483692,11	2217520,69
4	483732,49	2217298,74
1	483792,09	2217309,58
Площадь 13771 кв.м.		
№	X	Y
1	483718,30	2217296,46
2	483677,55	2217517,30
3	483617,42	2217507,32
4	483657,85	2217285,46
1	483718,30	2217296,46
Площадь 13497 кв.м.		
№	X	Y
1	483862,68	2217835,03
2	483923,89	2217846,79
3	483966,04	2217632,55
4	483937,06	2217626,23
5	483919,53	2217623,41
6	483907,61	2217620,51
7	483878,56	2217752,38
1	483862,68	2217835,03
Площадь 13490 кв.м.		
№	X	Y
1	483849,89	2217832,36
2	483888,32	2217617,00

3	483857,72	2217610,47
4	483842,55	2217607,75
5	483828,12	2217605,55
6	483818,67	2217656,55
7	483789,75	2217822,78
1	483849,89	2217832,36
Площадь 13415 кв.м.		
№	X	Y
1	483810,94	2217602,94
2	483773,68	2217818,47
3	483712,09	2217806,47
4	483737,18	2217670,09
5	483751,88	2217592,33
6	483781,40	2217597,67
7	483796,25	2217600,70
1	483810,94	2217602,94
Площадь 13446 кв.м.		
№	X	Y
1	483664,94	2217579,21
2	483651,09	2217798,33
3	483698,89	2217806,15
4	483737,36	2217588,54
5	483708,62	2217582,27
6	483700,19	2217581,51
1	483664,94	2217579,21
Площадь 11962 кв.м.		
№	X	Y
1	483654,96	2217578,58
2	483636,03	2217795,51
3	483576,48	2217785,46
4	483606,24	2217569,20
1	483654,96	2217578,58

Таблица № 5.3

Площадь 118411 кв.м.		
№	X	Y
1	483990,82	2217863,29
2	483927,30	2217901,32
3	483849,55	2217887,45
4	483782,98	2217875,16
5	483703,26	2217861,23
6	483632,99	2217848,61
7	483559,24	2217838,23
8	483588,15	2217561,60
9	483675,03	2217102,36
10	483691,84	2217099,55
11	483692,56	2217099,43
12	483660,57	2217275,79
13	483719,88	2217286,58
14	483755,47	2217089,61
15	483767,41	2217088,13
16	483767,41	2217088,13
17	483835,13	2217100,26

18	483834,83	2217101,85
19	483915,50	2217116,64
20	483978,63	2217128,01
21	483978,90	2217126,95
22	483991,25	2217133,39
23	483991,24	2217133,40
24	483956,00	2217329,67
25	484014,87	2217339,97
26	484046,85	2217164,13
27	484058,57	2217170,89
28	484026,30	2217342,04
29	484081,98	2217352,15
30	484107,23	2217199,77
31	484116,43	2217205,39
32	484044,28	2217640,85
33	484014,52	2217635,91
1	483990,82	2217863,29
34	484039,38	2217609,23
35	484055,67	2217509,68
36	484071,41	2217406,55
37	484080,17	2217363,05
38	484024,25	2217352,90
39	483977,86	2217598,89
34	484039,38	2217609,23
40	483967,99	2217597,24
41	484003,09	2217410,50
42	484013,97	2217351,06
43	483954,04	2217339,55
44	483913,15	2217560,40
45	483943,24	2217565,89
46	483938,51	2217591,86
40	483967,99	2217597,24
47	483898,92	2217557,82
48	483938,86	2217336,34
49	483879,82	2217325,69
50	483839,84	2217547,11
47	483898,92	2217557,82
51	483940,77	2217326,64
52	483976,28	2217129,62
53	483917,11	2217118,96
54	483881,63	2217315,96
51	483940,77	2217326,64
55	483867,00	2217312,96
56	483902,54	2217116,14
57	483843,31	2217105,45
58	483807,78	2217302,29
55	483867,00	2217312,96
59	483793,91	2217300,06
60	483830,83	2217101,51
61	483770,15	2217090,70
62	483734,07	2217289,17
59	483793,91	2217300,06

63	483825,90	2217544,90
64	483865,18	2217322,80
65	483805,60	2217312,04
66	483764,97	2217534,00
63	483825,9	2217544,90
67	483751,71	2217531,53
68	483792,09	2217309,58
69	483732,49	2217298,74
70	483692,11	2217520,69
67	483751,71	2217531,53
71	483677,55	2217517,30
72	483718,30	2217296,46
73	483657,85	2217285,46
74	483617,42	2217507,32
71	483677,55	2217517,30
75	483988,82	2217726,63
76	483988,89	2217708,97
77	483990,97	2217689,98
78	483998,05	2217659,90
79	484000,79	2217646,55
80	484001,86	2217639,50
81	483979,00	2217634,98
82	483962,43	2217726,25
75	483988,82	2217726,63
83	483966,68	2217773,06
84	483982,00	2217774,44
85	483983,36	2217761,03
86	483984,62	2217741,13
87	483965,67	2217741,50
88	483948,97	2217819,73
89	483956,38	2217821,31
83	483966,68	2217773,06
90	483923,89	2217846,79
91	483966,04	2217632,55
92	483937,06	2217626,23
93	483919,53	2217623,41
94	483907,61	2217620,51
95	483878,56	2217752,38
96	483862,68	2217835,03
90	483923,89	2217846,79
97	483849,89	2217832,36
98	483888,32	2217617,00
99	483857,72	2217610,47
100	483842,55	2217607,75
101	483828,12	2217605,55
102	483818,67	2217656,55
103	483789,75	2217822,78
97	483849,89	2217832,36
104	483773,68	2217818,47
105	483810,94	2217602,94
106	483796,25	2217600,70
107	483781,40	2217597,67

108	483751,88	2217592,33
109	483737,18	2217670,09
110	483712,09	2217806,47
104	483773,68	2217818,47
111	483698,89	2217806,15
112	483737,36	2217588,54
113	483708,62	2217582,27
114	483700,19	2217581,51
115	483664,94	2217579,21
116	483651,09	2217798,33
111	483698,89	2217806,15
117	483636,03	2217795,51
118	483654,96	2217578,58
119	483606,24	2217569,20
120	483576,48	2217785,46
117	483636,03	2217795,51

Таблица № 5.4

Площадь 1051 кв.м.		
№	X	Y
1	483956,38	2217821,31
2	483966,68	2217773,06
3	483982,00	2217774,44
4	483983,36	2217761,03
5	483984,62	2217741,13
6	483965,67	2217741,50
7	483948,97	2217819,73
1	483956,38	2217821,31

Таблица № 5.5

Площадь 2087 кв.м.		
№	X	Y
1	483988,82	2217726,63
2	483988,89	2217708,97
3	483990,97	2217689,98
4	483998,05	2217659,90
5	484000,79	2217646,55
6	484001,86	2217639,50
7	483979,00	2217634,98
8	483962,43	2217726,25
1	483988,82	2217726,63
Площадь 2521 кв.м.		
№	X	Y
1	483767,41	2217088,13
2	483835,13	2217100,26
3	483834,83	2217101,85
4	483915,50	2217116,64
5	483978,63	2217128,01
6	483978,90	2217126,95
7	483960,98	2217117,61
8	483935,94	2217106,76
9	483906,98	2217097,42
10	483894,35	2217095,16

11	483871,65	2217091,08
12	483846,83	2217088,16
13	483812,55	2217085,56
14	483775,02	2217087,18
1	483767,41	2217088,13

### **5.3 Проектируемые инженерные коммуникации**

#### **Сети водоснабжение**

С учётом перспектив развития рассматриваемой территории проектом предусмотрено к строительству 4,8 км сетей водоснабжения (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Материал – полиэтилен.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (далее также – СП 31.13330.2012).

#### **Сети бытовой канализация**

С учётом перспектив развития рассматриваемой территории проектом предусмотрено к строительству 4,3 км самотечных сетей бытовой канализации (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

#### **Сети электроснабжение**

По степени надежности система электроснабжения большинства потребителей относится к третьей категории.

Проектом с учётом перспектив развития территории предусмотрена прокладка кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ от существующих трансформаторных подстанций общей протяженностью 3,9 км.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

#### **Сети газоснабжения**

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения низкого давления для подключения новых и существующих абонентов.

Использование газа предусматривается для пищеприготовления и отопления.

Газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки проектной

документации по газоснабжению.

Для обеспечения территории централизованной системой газоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяжённостью 5,1 км.

### **Сети связи**

Для обеспечения планируемой к размещению застройки услугами высокоскоростного интернета и связи предусматривается строительство кабельной канализации связи общей протяженностью 5,3 км подключенной к существующей кабельной канализации связи.

### **Объекты транспортной инфраструктуры**

Улицы и дороги местного значения

- протяженность: 6,2 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

Автобусные остановки

- количество 2шт.

### **Объекты социальной инфраструктуры**

К размещению на территории проектирования предлагается детские площадки:

- количество 2шт.

## **6. Положения об очередности планируемого развития территории**

Предполагается, что развитие территории будет осуществляться в две очереди, по три этапа в каждой. Описание приведено в таблице № 6.1

Таблица № 6.1

<b>1-я очередь</b>		
<b>Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС</b>	<b>Описание развития территории</b>	<b>Примечание</b>
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет на основании решений принятых данной документацией.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения, коммерческих объектов и зон отдыха	
<b>2-я очередь</b>		



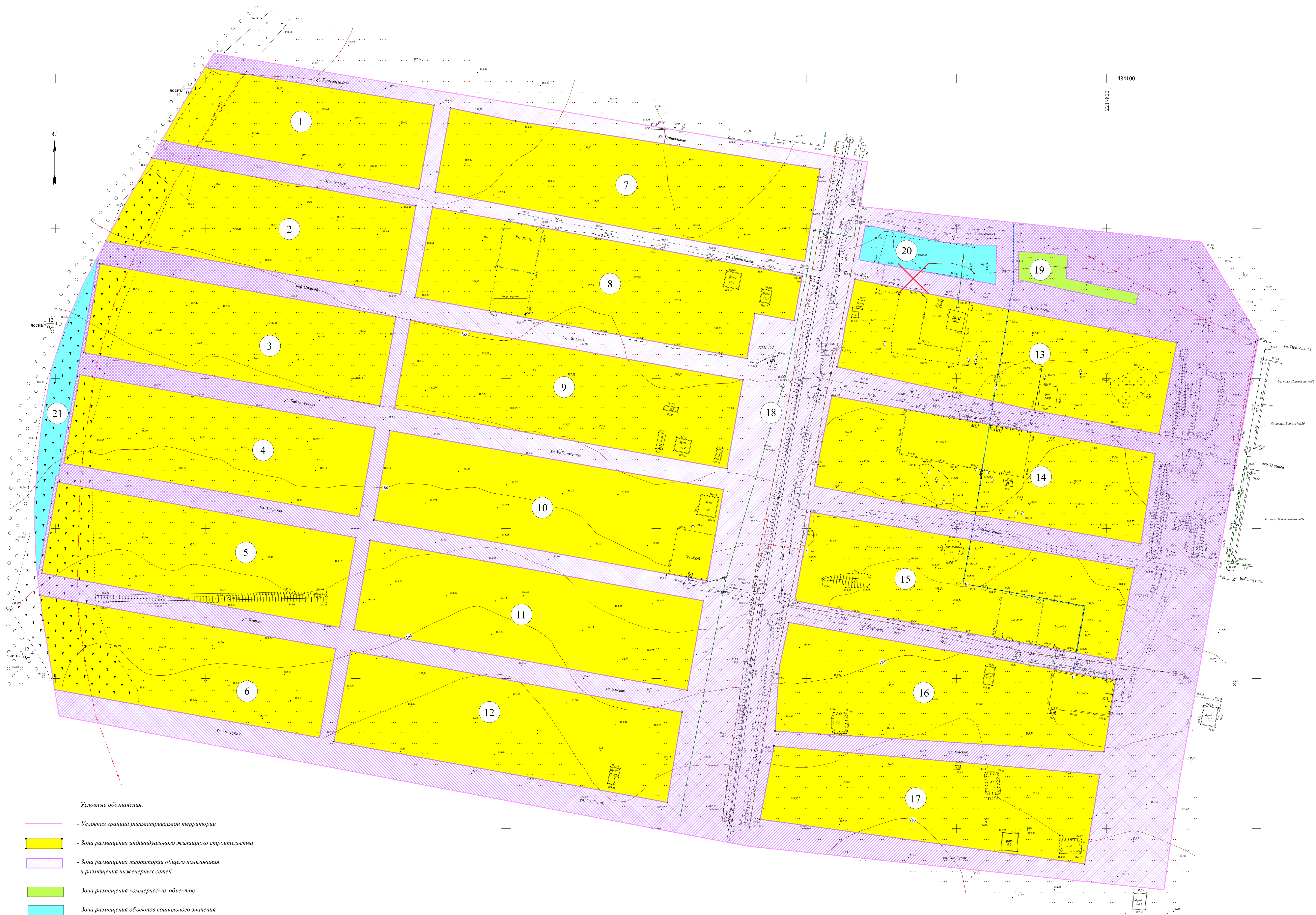
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства	строительство асфальтового покрытия, тротуаров по улицам 1-й Тупик, Ямская, Тверская, Библиотечная, Привольная и пер. Водный.
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства	строительство проектируемых инженерных коммуникаций: водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, связи.
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства	строительство зон отдыха и детских площадок, благоустройство территории

## Графические приложения









Условные обозначения:

- Условная граница рассматриваемой территории
- Зона размещения индивидуального жилищного строительства
- Зона размещения территории общего пользования и размещения инженерных сетей
- Зона размещения коммерческих объектов
- Зона размещения объектов социального значения
- Ликвидируемые объекты капитального строительства (забор)

- - Номера зоны размещения проектируемых жилых кварталов
- Номер зоны размещения территории общего пользования
- Номер зоны размещения коммерческих объектов
- - Номера зоны размещения объектов социального значения

Система координат - МСК 61  
Система высот - Балтийская

ПлМТ-07/21-02			
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах земельных участков по улицам: Привольная, Бабьинская, Тихая, Ясная, 1-й Тупик и пер. Водный в городе Нововишневском Ростовской области			
Проект планировки территории			
Чертежи планировки территории			
Чертеж границ зон планировочного размещения элементов планировочной структуры			
Изм.	Колон.	Колон.	Масштаб
Выполнил	Пыльникова	Бойко	1:1000
Проверил	Бойко		
Стадия	Лист	Листов	
П	1	1	
			Шкала
			2021г.
			М 1:1000