

Российская Федерация
ООО "Квадро М"



Утверждено решением

№ _____ от _____

**ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА, ОГРАНИЧЕННОГО
УЛИЦАМИ САДОВАЯ, ГОРНЯЦКАЯ И ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА В
ГОРОДЕ НОВОШАХТИНСКЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

**ППиМТ-05/22
ТОМ 1 "ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ"**

Директор ООО "Квадро М"



Фатуллаева С.Н.

Главный инженер проекта

Бойко А.Ф.

г. Шахты
2022 г.

Содержание

1. Справка главного инженера проекта	3
2. Общие положения	4
3. Эколого-градостроительная и природно-климатическая характеристика территории	4
4. Современное состояние и планировочная структура кварталов. Характеристика планируемого участка. Планировочные ограничения	5
5. Планировочные решения	6
Графические приложения	
Чертеж планировки территории	

ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

1. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные на рассматриваемой территории ООО "Квадро М" в 2021г.
2. Генеральный план городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2006 -2026 годы (далее – Генеральный план).
3. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» (далее – правила землепользования и застройки)

1. СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.

Настоящая проектная документация «Проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Горняцкая и проспектом Ленина в городе Новошахтинске Ростовской области», выполнена в соответствии с действующими нормами и правилами.

ГИП

Бойко А.Ф.

2. Общие положения

Разработка проекта по внесению изменений в проект планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Горняцкая и проспектом Ленина в городе Новошахтинске Ростовской области».

Основные задачи данного проекта:

1. проведение комплексной оценки рассматриваемой территории проектом планировки территории с целью определения участков, пригодных для формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства,
2. на основе комплексной оценки территории и анализа существующей градостроительной ситуации, разработать планировочные предложения по развитию данной территории, которые бы учитывали планировочные особенности и характер прилегающей застройки, органично вписывались в существующую застройку,
3. образование земельных участков под размещение домов блокированной жилой застройки,
4. формирование зоны резервирования земельных участков для муниципальных нужд с целью размещения объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

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 улицами: Садовая, Горняцкая, Комсомольская и проспектом Ленина

Данный проект планировки разработан на основании Генеральный план городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2006 -2026 годы и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск», и постановления Администрации города Новошахтинска № 1271 от 02.12.2021г.

3. Эколого-градостроительная и природно-климатическая характеристика 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.

В геоморфологическом отношении участок расположен на водораздельном склоне реки Малый Несветай. Абсолютные отметки поверхности земли в пределах участка изысканий изменяются от 129,58 до 168,94 м. Перепад высот составляет 40,38 м.

Климат района производства работ умеренно-континентальный. Зима неустойчивая с

частыми оттепелями, устанавливается в конце ноября начале декабря.

Средняя толщина покрова снега составляет 0,20 м.

Средняя глубина промерзания почвы 0,43 м максимальная 0,87 м.

Средняя температура наиболее холодного месяца (января) -6 °С, Абсолютный минимум - 33 °С. Лето жаркое, среднемесячная температура воздуха наиболее жаркого месяца (июля) 22 – 23 °С, максимальная достигает 40 °С.

Среднегодовое количество осадков 427 мм, распределение по периодам примерно одинаково. В холодное время года преобладают восточные ветра, в теплое – западные и северо-западные.

Средний покров снега 20 см.

Средняя глубина промерзания почвы 43 см, максимальная-90 см, минимальная-14 см.

Наибольшая скорость ветра до 15 м/сек.

4. Современное состояние и планировочная структура кварталов.

Характеристика планируемого участка. Планировочные ограничения.

Проектируемая территория располагается в центральной части г. Новошахтинска и ограничена следующими улицами, с севера – ул. Садовой, с юга – ул. Горняцкой, с запада - проспектом Ленина.

Площадь участка проектирования 6,2 га. Рассматриваемая территория расположена на землях относящихся к категории земель «земли населенных пунктов».

Данная территория описана в Правилах землепользования и застройки и генеральном плане городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск». Является застроенной территорией, включает в себя следующие зоны территориального планирования:

- зона инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ/23);
- зона общественно-деловой застройки (ОД/49, ОД/47);
- зона жилой застройки второго типа (Ж-2/42);
- зона многофункциональной застройки (ОЖ/04);
- зона размещения объектов социального назначения (ОС/93, ОС/92, ОС/91).
- зона индивидуального жилищного строительства (Ж-1/55)

На рассматриваемой территории в данный момент размещаются:

- учреждение дошкольного образования (детский сад),
- многоквартирные жилые дома,
- магазины,
- гаражи физических лиц, предназначенные для размещения одного автомобиля.

Улицы на рассматриваемой территории заасфальтированы, инфраструктура и инженерные коммуникации развиты. Под большинством зданий и территорий сформированы земельные участки в соответствии с современным законодательством.

На рассматриваемой территории в соответствии с письмом администрации города

Новошахтинска отсутствуют ранее утвержденные "красные линии", однако "линии застройки" отделяющие территории общего пользования от территорий, на которых установлен градостроительный регламент, прослеживаются.

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.

Существующие охранные и санитарно-защитные зоны существующих коммуникаций, не является препятствием для развития проектирования земельных участков под многоквартирные дома.

5. Планировочное решение.

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;
- установить границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (домов блокированной жилой застройки);
- установить зону резервирования земельных участков для муниципальных нужд.

Архитектурно-планировочное решение разработано с учетом существующей транспортной обстановки и конфигурации участка.

Планировочная структура территории кварталов имеет прямоугольную в плане форму и определяется существующей и проектной улично-дорожной сетью.

Основными композиционными направлениями приняты:

- улица Садовая;
- улица Горняцкая;
- улица Комсомольская;
- проспект Ленина.

Планировочными элементами улиц в пределах их красных линий являются: проезжая

часть; тротуары.

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

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.

Категории улиц и дорог, их ширина в красных линиях, уровень их благоустройства определены генеральным планом города и в зависимости от сложившихся градостроительных условий, а именно:

- прогнозируемыми, согласно генеральному плану, потоками движения;
- условиями прокладки инженерных коммуникаций;
- общим архитектурно-планировочным решением застройки, типом и этажностью существующих зданий.

Красные линии закоординированы в системе МСК-61 и приведены в основной части проекта в графических и текстовых материалах:

- чертеж планировки территории М 1:1000,
- перечень координат характерных точек образуемых красных линий.

Перечень координат характерных точек образуемых красных линий

Красная линия 1

№	X	Y
1	480809,07	2221532,78
2	480806,38	2221538,65
3	480807,02	2221539,12
4	480801,64	2221552,55
5	480813,54	2221550,27
6	480810,47	2221558,61
7	480814,39	2221560,21
8	480700,04	2221864,98

Красная линия 2

№	X	Y
1	480700,04	2221864,98
2	480580,21	2221813,78

Красная линия 3

№	X	Y
1	480727,61	2221498,00

2	480716,31	2221523,67
3	480712,06	2221521,66
4	480580,21	2221813,78

Перечень координат характерных точек существующих красных линий

Красная линия

№	X	Y
177	480809,07	2221532,78
178	480794,77	2221526,74
179	480795,87	2221523,87
180	480788,18	2221520,59
181	480786,93	2221523,48
182	480777,54	2221519,50
183	480777,12	2221520,61
184	480768,16	2221517,13
185	480772,78	2221506,69
186	480749,88	2221496,55
187	480750,76	2221494,74
188	480732,62	2221486,63
189	480727,61	2221498,00

Перечень координат характерных точек рассматриваемой территории

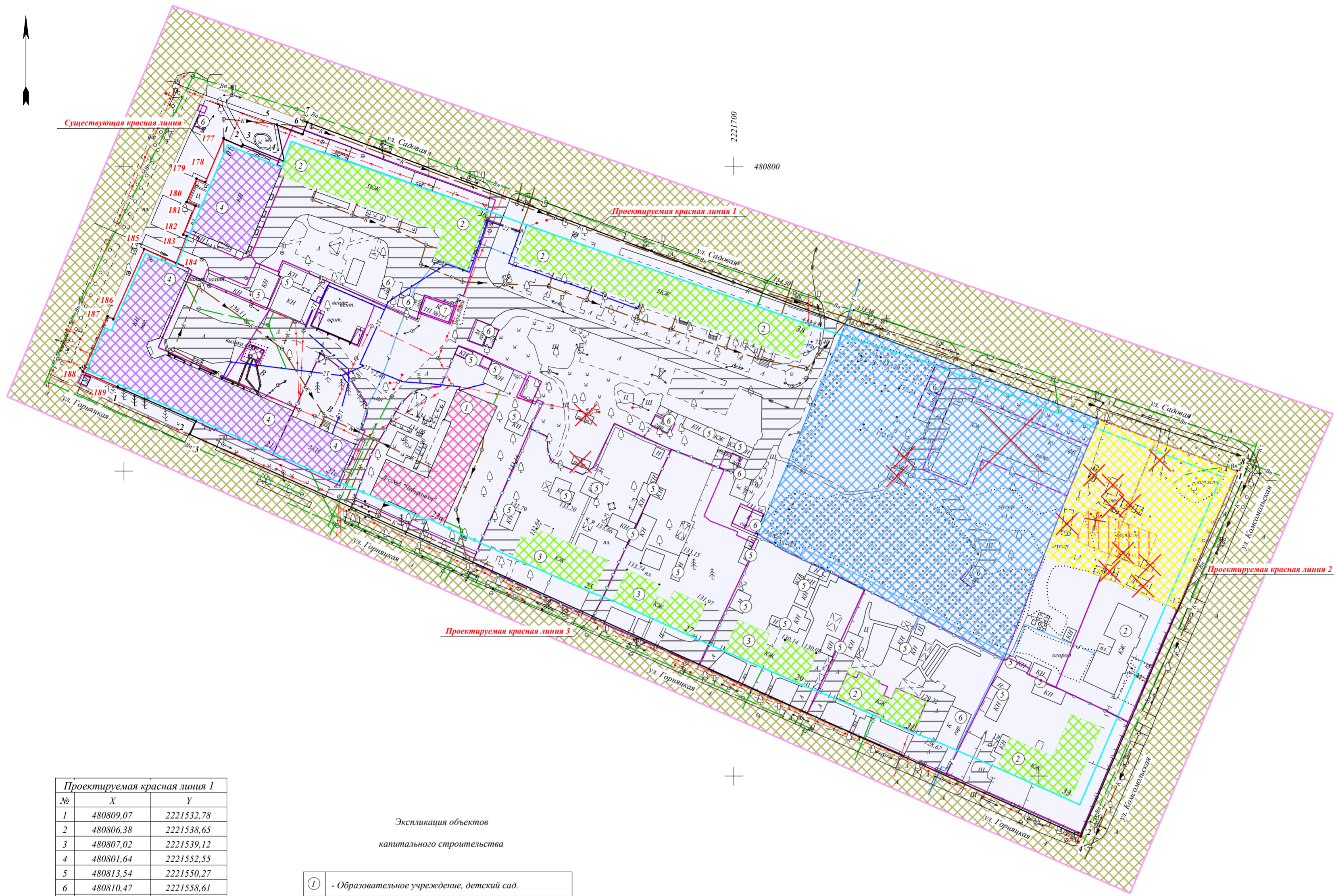
№	X	Y
1	480852,64	2221516,01
2	480718,83	2221896,47
3	480561,55	2221829,92
4	480724,49	2221461,67
1	480852,64	2221516,01

На рассматриваемой территории выбрано место, где возможно разместить проектируемые дома блокированной жилой застройки – зона планируемого размещения объектов капитального строительства (выделена желтым цветом на чертеже планировки территории) и зону резервирования земельных участков для муниципальных нужд (выделена синим цветом на чертеже планировки территории).

По результатам проведенных инженерно-геодезических изысканий на территории зоны резервирования земельных участков для муниципальных нужд находятся заброшенные хозяйственные постройки и гаражи, предназначенными под снос. Многоквартирные дома ранее располагавшиеся на этой территории на сегодняшний день не существуют.

По результатам проведенных инженерно-геодезических изысканий в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства – домов блокированной жилой застройки, подлежат сносу хозяйственные постройки по адресу ул. Садовая, 48 не стоящие на кадастровом учете.

С



Условные обозначения:

- Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- Зона резервирования для муниципальных нужд
- Условная граница рассматриваемой территории
- Характерная точка проектируемой красной линии
- Проектируемая красная линия
- Существующий элемент планировочной структуры - территория общего пользования
- Существующий элемент планировочной структуры - квартал
- Характерная точка существующей красной линии
- Существующая красная линия
- Существующий элемент планировочной структуры - жилые дома
- Существующий элемент планировочной структуры - нежилые здания коммерческого назначения
- Существующий элемент планировочной структуры - образовательные учреждения
- Существующий элемент планировочной структуры - проезды
- Существующие земельные участки
- Проектируемые объекты капитального строительства, дома блокированной жилой застройки
- Линия застройки

Проектируемая красная линия 1		
№	X	Y
1	480809,07	2221532,78
2	480806,38	2221538,65
3	480807,02	2221539,12
4	480801,64	2221552,55
5	480813,54	2221550,27
6	480810,47	2221558,61
7	480814,39	2221560,21
8	480700,04	2221864,98
Проектируемая красная линия 2		
№	X	Y
1	480700,04	2221864,98
2	480580,21	2221813,78
Проектируемая красная линия 3		
№	X	Y
1	480727,61	2221498,00
2	480716,31	2221523,67
3	480712,06	2221521,66
4	480580,21	2221813,78

Экспликация объектов капитального строительства

1	- Образовательное учреждение, детский сад.
2	- Многоквартирный жилой дом
3	- Индивидуальные жилые дома в долевой собственности
4	- Нежилые здания, офисы, магазины
5	- Вспомогательные хозяйственные постройки
6	- Гаражи
7	- Трансформаторная подстанция

Система координат - МСК 61
Система высот - Балтийская

Изм. Колуч.			Лист №005. Подпись Дата		
Директор			Фатуллаева		
Чертил			Бойко		
Проверил			Дорош		
Проект планировки территории			Стадия	Лист	Листов
Чертеж планировки территории М 1:1000				1	1
			ООО "Кадро М" 2022 г		