



Общество с ограниченной ответственностью  
"ЭНЕРГОСПЕКТР"  
ООО "ЭНЕРГОСПЕКТР"

344000, г.Ростов-на-Дону, ул.Плужная, 8, кв.15

ИНН/КПП 6166088699/616601001

электронная почта: [energospeter@yandex.ru](mailto:energospeter@yandex.ru)

Проект планировки и межевания территории квартала,  
включающего земельный участок  
по улице Трамвайной, 15  
в городе Новошахтинске Ростовской области

Проект планировки  
Пояснительная записка

123/2017-ПП

Проект планировки и межевания территории квартала,  
включающего земельный участок  
по улице Трамвайной, 15  
в городе Новошахтинске Ростовской области


Пояснительная записка

Выполнил



Серов В.В.

Проверил



Ермаков А.Е.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.1	Содержание	3
1.2	Справка главного архитектора проекта	4
2	Пояснительная записка	5
2.1	Исходные данные	5
2.1.1	Природные условия	5
2.2	Градостроительное обоснование	6
2.2.1	Характеристики планируемого развития территории	6
2.2.2	Культурно-бытовое обслуживание	7
2.2.3	План организации рельефа	7
2.2.4	Охрана окружающей среды	7-8
2.2.5	Основные требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения	8
2.2.6	Противопожарные мероприятия, мероприятия по ГО и ЧС	8
2.2.7	Проект межевания территории	9
3	Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	10
3.1	Характеристики развития систем социального обслуживания	10
3.2	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	11
3.3	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	11-12
4	Расчет инсоляции зданий	12
	ВЫВОДЫ	12



## 1.2 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Трамвайной, 15 в городе Новошахтинске Ростовской области приняты планировочные решения, соответствующие требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный архитектор проекта

Серов В.В.

## 2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Трамвайной, 15 в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 875 от 12.09.2017 «О подготовке проекта планировки и межевания территории»;
- Обращения Общества с ограниченной ответственностью «Спецтехника» (далее - Заказчик) ;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2017 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.

### 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	- 25 <sup>0</sup> С;
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.



## 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 по улице Трамвайной).

Квартал ограничен территориями общего пользования – улицей Трамвайной и проездами.

Планировочно квартал расположен в производственной зоне, имеет одну функциональную зону производственную (ПЗ/19) и включает в себя земельный участок по улице Трамвайной, 15. С западной стороны от указанного земельного участка расположена территория завода по производству полиэтиленовых труб, с южной стороны под рельсовые пути станции Западная до станции Разгрузочная, с восточной стороны территории под склады и производственные здания, 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 – 128 687,6 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 юг. 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 и межевания территории квартала (элемент планировочной структуры, включающий земельный участок по улице Трамвайной, 15 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 застройки.

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

Образуемый путем перераспределения земельный участок по улице Трамвайной, 15 находится по ПЗЗ в производственной зоне (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 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 производственной зоны (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 межевания территории соответствуют требованиям, предъявляемым к формированию земельных участков как объектов государственного учета недвижимости.



**3. ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО,  
ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ.**

**3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО  
ОБСЛУЖИВАНИЯ.**

№ п.п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потреб ность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место			Размещаются на прилегающих территориях
2	Общеобразователь ные школы	место			Размещаются на прилегающих территориях
3	Помещения досуга и любительской деятельности	кв.м общей площ.			Размещаются на прилегающих территориях
4	Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий	кв.м общей площ.			Размещаются в пределах территории жилого квартала
5	Поликлиники	пос./ смену			Размещаются на прилегающих территориях в радиусе не более 1000 м
6	Аптеки	объект			Размещаются на прилегающих территориях
7	Магазины продовольств-х товаров	кв.м торг. площ.			Размещаются на прилегающих территориях
8	Магазины непродовольств-х товаров	кв.м торг. площ.			Размещаются на прилегающих территориях
9	Опорный пункт охраны порядка	кв.м			Размещаются на прилегающих территориях
10	Предприятия общественного питания (кафе)	посад. место			Размещаются на прилегающих территориях
11	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место			Размещение на планируемой территории



12	Отделения и филиалы сбербанка	опер. место			Размещаются на прилегающих территориях
13	Жилищно-эксплуатационные службы	объект			Размещаются на прилегающих территориях
14	Общественные туалеты	прибор			Размещаются на прилегающих территориях
15	Отделение связи	объект			Размещаются на прилегающих территориях

### 3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по улице Харьковской и улице Трамвайной. Железнодорожная сеть имеется с южной стороны (с южной стороны под рельсовые пути станции Западная до станции Разгрузочная), воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспорта будет осуществляться на территории образуемого земельного участка, а также использование автостоянок в ранее, отведенных для этих целей местах.

В данной производственной зоне имеются места для парковки автотранспортных средств.

### 3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом планировки не предусмотрено реконструкции наземных, надземных и подземных инженерных сетей. На территории квартала, включающего земельный участок по улице Трамвайной, 15 имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- система электроснабжения состоит из подземных и надземных ЛЭП 0,4 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения производственных территорий.

- система газоснабжения состоит из ГРП, надземных и подземных сетей существующего газопровода низкого давления .

- система водоснабжения (водопровод) диаметром 25 и 63 мм проходит по территории квартала. На прилегающей территории расположен пожарный гидрант, размещенный таким образом, чтобы обеспечить нормативный радиус обслуживания.

- система водоотведения (канализация) в данном районе отсутствует, сброс сточных вод осуществляется в ЛОС и индивидуальные герметичные септики.

#### 4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

В зоне производственной застройки местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

#### **ВЫВОДЫ:**

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ в производственной зоне (ПЗ/19)), включающего земельный участок по улице Трамвайной, 15 в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

1. Образовать земельный участок ЗУ 1 для размещения объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования земельного участка: «Деловое управление» с кодом вида по классификатору (4.1), **площадью 11 915 кв. м;**

В результате перераспределения образуется земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Деловое управление» **площадью 21 504 кв. м** (основной вид разрешенного использования объектов капитального строительства: «Офисы и офисные здания»).