

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

Проект внесения изменений в
"Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Клары Цеткин, 1Х
в городе Новошахтинске Ростовской области"

Проект межевания

Пояснительная записка
(утверждаемая часть)

39/2019 – ПП
(с изменениями от 2020 г)

Проект внесения изменений в
”Проект планировки и межевания территории квартала,
включающего земельный участок
по улице Клары Цеткин, 1Х
в городе Новошахтинске Ростовской области”

Проект межевания

Пояснительная записка
(утверждаемая часть)

Выполнил

Проверил



Серов В.В.

Ермаков А.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1.1	Содержание	3
2	Исходные данные	4
2.1	Природные условия	4
2.2	Характеристики планируемого развития территории	5
2.2.1	Культурно-бытовое обслуживание	5
3	Характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	6
3.1	Характеристики развития систем социального обслуживания	6
3.2	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	6
3.3	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	7

2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Клары Цеткин, 1Х в городе Новошахтинске Ростовской области» выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 68 от 06.02.2020 «О подготовке проекта по внесению изменений в проект планировки и межевания территории»;
- Обращения заказчика – Осипяна Каро Гришаевича;
- Топогеодезических материалов М 1:500 ООО «Геобазис» 2019 г;
- Генерального плана МО «Город Новошахтинск» (опубликован на официальном сайте города Новошахтинска);
- Правил землепользования и застройки муниципального образования «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».

На момент разработки внесения изменений в ранее утвержденный проект планировки и межевания (39/2019 от 2019 года), задачи поставленные проектным решением реализованы (изменены и поставлены на кадастровый учет границы земельного участка 61:56:0200000:130 по адресу: Ростовская область, город Новошахтинск, улица Клары Цеткин, 1Х.

Основными задачами проекта внесения изменений в ранее утвержденный проект планировки и межевания являются изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами 61:56:0200000:76 и 61:56:0200000:125 расположенных по адресам: Ростовская область, город Новошахтинск, улица Клары Цеткин 1У и улица Клары Цеткин, 1Ф за счет неразграниченных свободных земель муниципального образования «Город Новошахтинск» .

Основные градостроительные и объемно-планировочные решения проекта планировки объектов приняты на основании одобренных Заказчиком предпроектных 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 ⁰ С;
Нормативное значение ветрового давления	- 38 кгс/м ² ;
Расчетное значение снегового покрова	- 120 кгс/м ² ;
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 +22-24⁰С), холодные месяцы – январь, февраль (максимальная температура -30⁰С). Среднегодовое количество осадков составляет 500-550 мм. в год. Продолжительность безморозного периода – 263 суток.

2.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

1) Площадь территории застройки в красных линиях – 9 623 кв.м

2.2.1. КУЛЬТУРНО – БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Культурно-бытовое обслуживание населения данного квартала будет осуществляться частично за счет развивающейся инфраструктуры центральной зоны (исторически сложившейся центральной части города Новошахтинска) и нового развивающегося центра города.

Стоянка автотранспорта планируется как на территории земельного участка по улице Клары Цеткин, 1У так и на территории земельного участка по улице Клары Цеткин 1Ф, а также организована за пределами данных земельных участков в ранее отведенных для парковки местах в пределах рассматриваемого квартала.

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

3.1 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Детские дошкольные учреждения, образовательные школы, магазины, поликлиники и т.д. размещаются на прилегающих территориях.

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».

Программа комплексного развития систем социальной инфраструктуры города Новошахтинска утвержденная Постановлением Администрации города Новошахтинска от 27.09.2019 № 1004 «Об утверждении программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2020-2030 годы»».

3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Существующее транспортное обслуживание (транспортный доступ), в том числе общественный транспорт, организован по автомобильной дороге федерального значения А 270, подъезд осуществляется с улицы Клары Цеткин. Железнодорожная сеть в данном районе отсутствует, воздушный и речной транспорт отсутствуют.

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться как на территории земельных участков по улице Клары Цеткин, 1Х, 1У и 1Ф, так и на прилегающих к земельному участку территориях (использование автостоянок в ранее отведенных для этих целей местах).

В районе рассматриваемого квартала имеются места для парковки автотранспортных средств.

3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Проектом внесения изменений в «Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Клары Цеткин, 1Х в городе Новошахтинске Ростовской области» не предусмотрено реконструкции надземных и подземных инженерных сетей.

На данной территории имеются следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- система электроснабжения состоит из надземных ЛЭП 0,4 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения территории;

- система газоснабжения на данной территории квартала отсутствует;

- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметром 50 мм;

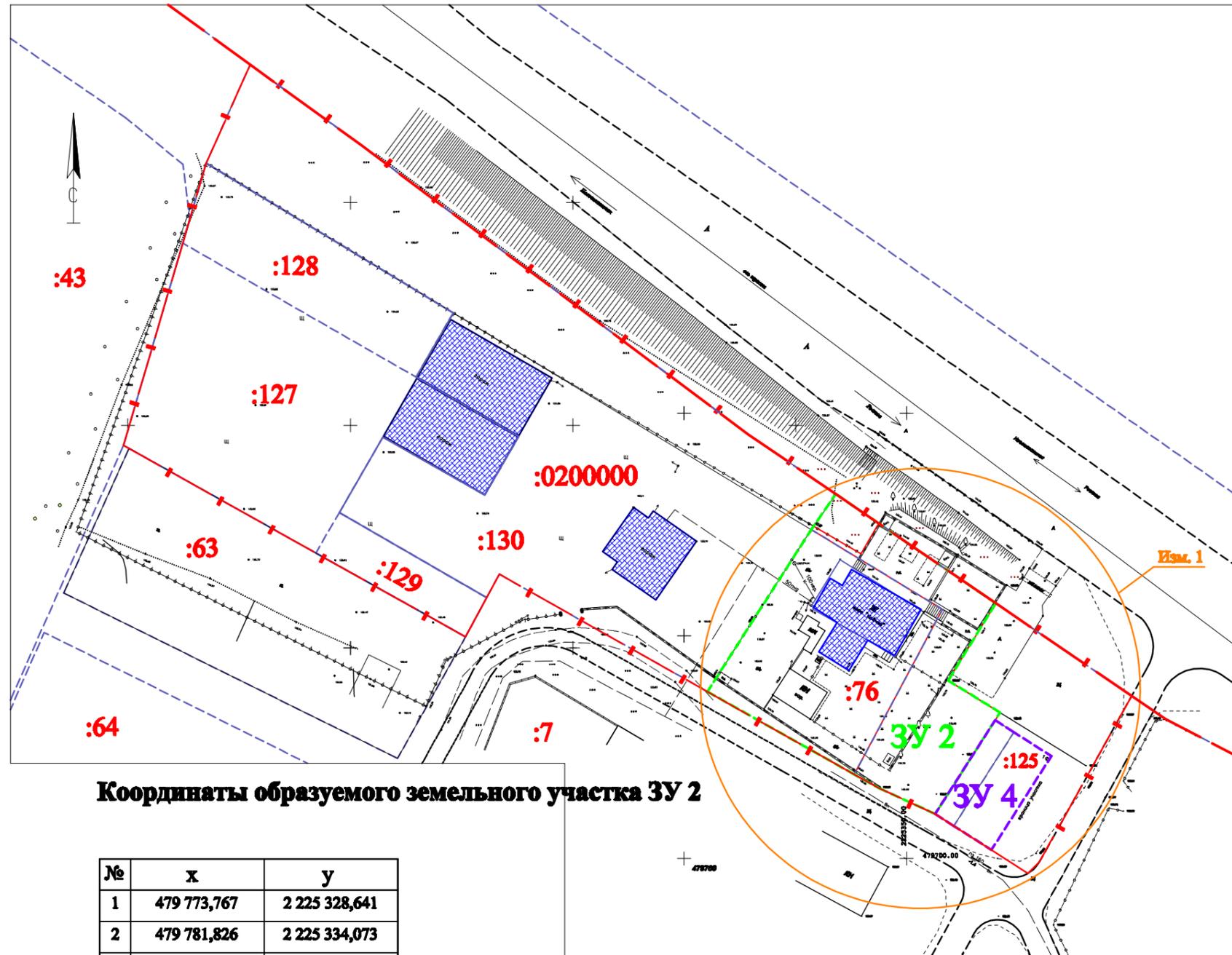
- система водоотведения в данном районе отсутствует;

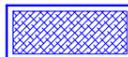
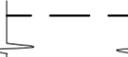
- система связи состоит из подземных и наземных сетей связи;

На прилегающей территории расположен пожарный гидрант, размещенный таким образом, чтобы обеспечить нормативный радиус обслуживания.

Чертеж межевания территории М 1:500

Условные обозначения



-  Граница проектируемой территории
-  Существующие объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения
-  Границы существующих земельных участков
-  Граница земельного участка ЗУ 2, образованного в результате перераспределения земли
-  Граница земельного участка ЗУ 4, образованного в результате перераспределения земли
-  Линия регулирования застройки
-  Существующие дороги и проезды

Площадь образуемого земельного участка ЗУ 2 - 2642, 0 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка ЗУ 4 - 375,0 кв.м.

Координаты образуемого земельного участка ЗУ 2

№	х	у
1	479 773,767	2 225 328,641
2	479 781,826	2 225 334,073
3	479 781,819	2 225 334,085
4	479 775,251	2 225 343,712
5	479 757,309	2 225 370,013
6	479 739,977	2 225 359,322
7	479 732,776	2 225 370,964
8	479 709,985	2 225 356,388
9	479 715,812	2 225 343,784
10	479 718,880	2 225 338,220
11	479 737,815	2 225 304,636

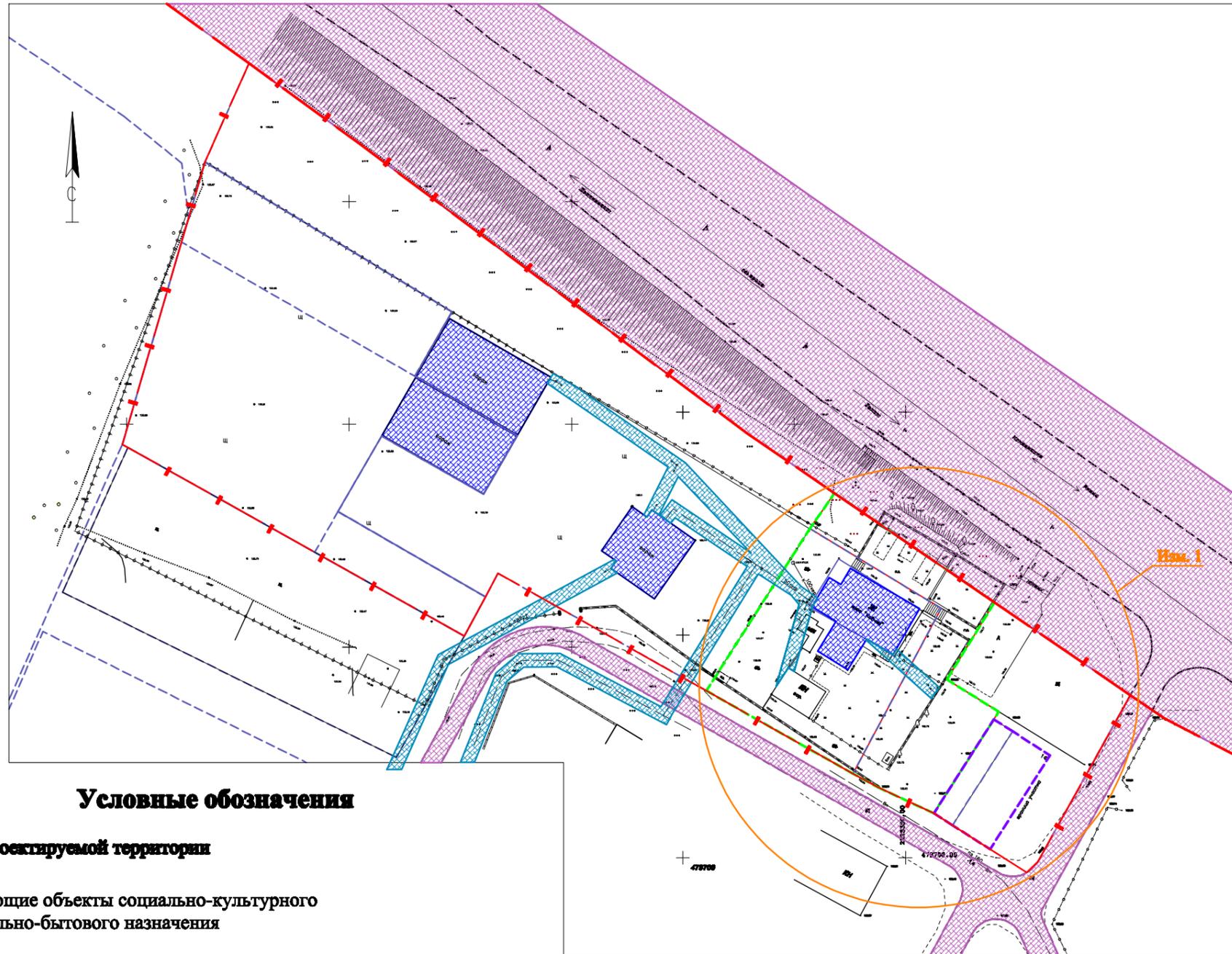
Координаты образуемого земельного участка ЗУ 4

	х	у
1	479 728,360	2 225 374,080
2	479 722,970	2 225 382,500
3	479 701,900	2 225 369,030
4	479 707,290	2 225 360,600
5	479 709,985	2 225 356,388
6	479 731,056	2 225 369,865

Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

Изм. 1						Заявитель: Чески Сергей Валерьевич			
Изм. 1						Территория квартала, исключительный земельный участок по улице Клары Цеткин, 1Х			
Изм.	Км. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания (утвержденная часть)	Страниц	Лист	Листов
Проверка	Браников А.Е.				2019		МП		
Разработка	Серов В.В.				2019	Чертеж межевания территории М 1:500			

Границы зон с особыми условиями территории



Условные обозначения

Граница проектируемой территории

Существующие объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения

Границы существующих земельных участков

Граница земельного участка ЗУ 2, образованного в результате перераспределения земли

Граница земельного участка ЗУ 4, образованного в результате перераспределения земли

Линия регулирования застройки

Существующие дороги и проезды

Граница зон с особыми условиями использования территории

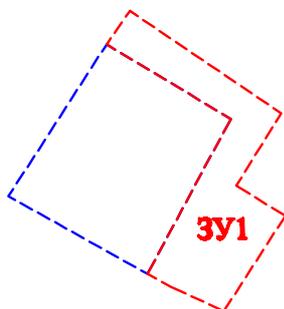
Границы публичных сервитутов

Система координат-МСК-61
Система высот-Балтийская

						Заявитель: Чески Сергей Валерьевич		
						Территория: территория квартала, исключительного земельного участка по улице Клары Цеткин, 1Х		
Изм.	1				2019	Проект: Проект межевания (утверждаемая часть)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
Проверка	Брагин А.Е.				2019	МП		
Разработка	Серов В.В.				2019			
						Границы зон с особыми условиями территории		

Схема образуемых земельных участков (ЗУ 2)

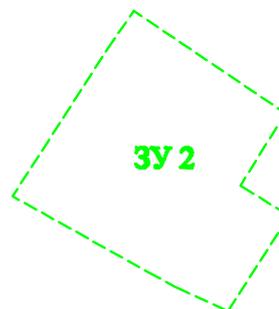
Схема земельных участков до перераспределения



Площадь земельного участка (61:56:0200000:76) - 1 551,0 м²
 Площадь присоединяемого земельного участка (ЗУ 1) - 1 091,0 м²

Основной вид разрешенного использования земельного участка -
 Общественное питание, код вида - 4.6

Схема земельного участка после перераспределения



Площадь образуемого участка ЗУ 2 - 2 642,0 м²

Основной вид разрешенного использования земельного участка -
 Общественное питание, код вида - 6.6

Координаты образуемого земельного участка

№	х	у
1	479 773,767	2 225 328,641
2	479 781,826	2 225 334,073
3	479 781,819	2 225 334,085
4	479 775,251	2 225 343,712
5	479 757,309	2 225 370,013
6	479 739,977	2 225 359,322
7	479 732,776	2 225 370,964
8	479 709,985	2 225 356,388
9	479 715,812	2 225 343,784
10	479 718,880	2 225 338,220
11	479 737,815	2 225 304,636
1	479 773,767	2 225 328,641

Условные обозначения:

- границы существующего земельного участка учтенного объекта недвижимости с кадастровым номером **61:56:0200000:76**
- граница присоединяемого земельного участка
- граница земельного участка, образованного в результате перераспределения земли

Заявитель: Чекин Сергей Валерьевич

Территория квартала, включающего земельный участок по улице Клары Цеткин, 1Х

1	<i>Синько</i>	2019
Изм.	Кол.уч.	Лист
Модок.	Подпись	Дата

Проверил	<i>Брыляков А.Е.</i>	<i>Синько</i>	2019
Разработал	<i>Серов В.В.</i>	<i>Серов</i>	2019

Проект межевания
(утверждаемая часть)

Стадия	Лист	Листов
МП		

Схема образуемых земельных участков
(ЗУ 2)

ООО
ЭНЕРГО "Энергоспектр"
 СПЕКТР г. Ростов-на-Дону

Согласовано

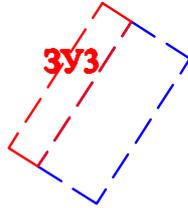
Решен. лис. №

Листы и даты

Лист. № подл.

Схема образуемых земельных участков (ЗУ 4)

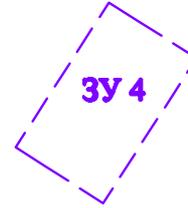
Схема земельных участков до перераспределения



Площадь земельного участка (61:56:0200000:125) - 250,0 м²
Площадь присоединяемого земельного участка (ЗУ 3) - 125,0 м²

Основной вид разрешенного использования земельного участка -
Автомобильные мойки, код вида - 4.9.1.3

Схема земельного участка после перераспределения



Площадь образуемого участка ЗУ 4 - 375,0 м²

Основной вид разрешенного использования земельного участка -
Автомобильные мойки, код вида - 4.9.1.3

Координаты образуемого земельного участка

	X	Y
1	479 728,360	2 225 374,080
2	479 722,970	2 225 382,500
3	479 701,900	2 225 369,030
4	479 707,290	2 225 360,600
5	479 709,985	2 225 356,388
6	479 731,056	2 225 369,865
1	479 728,360	2 225 374,080

Условные обозначения:

- границы существующего земельного участка учтенного объекта недвижимости с кадастровым номером **61:56:0200000:125**
- граница присоединяемого земельного участка
- граница земельного участка, образованного в результате перераспределения земли

Согласовано

1			<i>Суров</i>	2019					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Модок.	Подпись	Дата				
Проверил	Времяков		<i>Суров</i>	2019					
Разработал	Серов В.В.		<i>Серов</i>	2019					

Заявитель: Чекин Сергей Валерьевич

Территория квартала, включающего земельный участок по улице Клары Цеткин, 1Х

Проект межевания
(утверждаемая часть)

Стадия	Лист	Листов
МП		

Схема образуемых земельных участков
(ЗУ 4)

ООО
 "Энергоспектр"
 г. Ростов - на - Дону