

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Содержание	3
1.1	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 планировки территории	9-10
3.	Характеристики планируемого развития территории	10
3.1	Характеристики систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	11
3.2	Характеристики развития систем социального обслуживания	12-13
3.3	Характеристики развития систем транспортного обслуживания	13
3.4	Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения	13-14
4.	Расчет инсоляции зданий	14
	ВЫВОДЫ	14

## 1.1 СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

В проекте планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Индустриальная, 50 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. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Проект планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Индустриальная, 50 в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен на основании:

- Постановления Администрации города Новошахтинска № 713 от 19.07.2019 «О подготовке проекта планировки и межевания территории»;
- Обращения заказчика – Гончарова Олега Васильевича ;
- 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».

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 зимне-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	- П 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 в который входит земельный участок по улице Индустриальная, 50 находится в периферийной зоне города Новошахтинска Ростовской области граничащей со срединной зоной города (территориально – вдоль автомобильной дороги федерального значения А 270 по направлению в сторону центра города Новошахтинска).

Квартал в который входит вышеуказанный земельный участок ограничен территориями общего пользования – с севера автодорогой А 270, с востока – улица Гражданская и запада - улица Индустриальная, с юга – свободная городская территория (проезд).

Планировочно территория квартала расположена в одной территориальной зоне: зоне производственно-коммерческой ПК/54 и включает в себя земельный участок по улице Индустриальной, 50.

### Проектное предложение

Проект планировки разрабатывается в целях выделения из элемента планировочной структуры (квартала) территории земельного участка путем его перераспределения для строительства, в том числе реконструкции объектов капитального строительства и благоустройства территории.

Данное проектное решение вызвано необходимостью создания хорошего взаимодействия периферийной зоны и срединной зоны города Новошахтинска 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 – 5 123 кв.м

### 2.2.2 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 Индустриальной, 50, а также организована за пределами данного земельного участка в ранее отведенных для парковки местах в пределах квартала в районе улицы Гражданской.

### 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 улиц и автодорог 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 зданиям торгового, жилого и общественно-делового назначения.

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 съёмными 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 запроектированы в соответствии со сводом правил СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция 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 СП 42.13330.2011, 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 Индустриальная, 50 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 жилой застройки.

Результатом проекта планировки и 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, части квартала) территории земельного участка путем его перераспределения в целях размещения (строительство, реконструкция) объекта капитального строительства и благоустройства данной территории.

Образуемый путем перераспределения земельный участок по улице Индустриальной, 50 находится согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск» (далее - ПЗЗ) в производственно-коммерческой зоне ПК/54 в городе Новошахтинске Ростовской области, не пересекает границы смежных земельных участков, не попадает в зоны с особыми условиями использования. Образование данного земельного участка происходит на свободной городской территории города.

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 производственно-коммерческой зоны ПК/54 не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в том числе их площадь.

Перераспределение земельных участков находящихся в муниципальной и в частной собственности осуществляется на основании соглашения между уполномоченным органом (Комитет по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска Ростовской области) 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 ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ,

В соответствии с ПЗЗ территория квартала, включающего земельный участок по улице Индустриальной, 50 расположена в производственно-коммерческой зоне ПК/54. Градостроительным регламентом данной зоны (в которую попадает вышеуказанный земельный участок) не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков в том числе их площадь. Проектным решением предусмотрено увеличение земельного участка в целях размещения объекта капитального строительства и благоустройства территории.

#### 3.1. ХАРАКТИРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

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 утверждена 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»».11

### 3.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

Для расчёта принята численность населения территории квартала – 0 чел.

№ п.п	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 чел.	Потребность	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	31	-	Размещаются на прилегающих территориях
2	Общеобразовательные школы	место	96	-	Размещаются на прилегающих территориях
3	Помещения досуга и любительской деятельности	кв.м общей площ.	50	-	Размещаются на прилегающих территориях
4	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м общей площ.	30	-	Размещаются на прилегающих территориях
5	Поликлиники	пос./смену	-	-	Размещаются на прилегающих территориях
6	Аптеки	объект	1 на 20 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
7	Магазины продовольственных товаров	кв.м торг. площ.	70	-	Размещаются на прилегающих территориях
8	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	30	-	Размещаются на прилегающих территориях
9	Опорный пункт охраны порядка	кв.м	10	-	Размещаются на прилегающих территориях
10	Предприятия общественного питания (кафе)	посад. место	8	-	Размещаются на территории квартала
11	Предприятия бытового обслуживания	рабоч. место	2	-	Размещаются на территории квартала

12	Отделения и филиалы сбербанка	опер. место	1 на 2-3 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
13	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	1 на 20 тыс. чел	-	Размещаются на прилегающих территориях
14	Общественные туалеты	прибор	1	-	Размещаются на прилегающих территориях
15	Отделение связи	объект	до 9 тыс. жителей	-	Размещаются на прилегающих территориях

### 3.3 ХАРАКТЕРИСТИКИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.

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

Стоянка автотранспортных средств будет осуществляться как на территории земельного участка по улице Индустриальной, 50, так и на прилегающих к земельному участку территориях (использование автостоянок в ранее отведенных для этих целей местах).

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

Проектом планировки и межевания территории квартала, включающего земельный участок по улице Индустриальной, 50 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 - 6 кВ предназначенных для энергоснабжения объектов капитального строительства и освещения территории;

- система газоснабжения на данной территории квартала состоит из подземного газопровода низкого давления диаметром 63 мм и расположена с юга от земельного участка;

- система водоснабжения состоит из сети водопровода диаметром 250 мм и расположена с юга от земельного участка;

- система городской сети 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.

#### 4. РАСЧЕТ ИНСОЛЯЦИИ ЗДАНИЙ

В зоне застройки территории жилыми домами местоположение зданий не препятствует естественному освещению.

#### **ВЫВОДЫ:**

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ: в производственно-коммерческой зоне ПК/54), включающего земельный участок по улице Индустриальная, 50 в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

В составе данного проекта образуется земельный участок **ЗУ2** ориентировочной площадью **5 123,0** кв. м (данная площадь образуется из площади **3 757,0** кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером **61:56:0020549:110** и из ориентировочной площади **1 966,0** кв. м образуемого присоединяемого земельного участка **ЗУ1** с наименованием основного вида разрешенного использования земельного участка по ПЗЗ: «Деловое управление» (код вида – 4.1), с наименованием основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства: «Офисы и офисные здания»).