



**«Проект планировки и проект межевания территории в
районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского
района, Ростовской области»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Том 2. Проект планировки территории

Материалы по обоснованию

75-2018-ППТ

г. Ростов-на-Дону

2018



**«Проект планировки и проект межевания территории в
районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского
района, Ростовской области»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Том 2. Проект планировки территории
Материалы по обоснованию**

75-2018-ППТ

Генеральный директор

Н.А. Амирян

Начальник отдела
землеустройства

А.В. Тимохов

г. Ростов-на-Дону

2018

Взаим. инв. №	
подп. и дата	
Инв. № подл.	

«Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны,
Белокалитвинского района Ростовской области»

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№№ тома	Наименование	Примечания
	I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
1	Положение о размещении линейных объектов	
	Графическая часть	
	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
2	Пояснительная записка	
	Приложения	
	Графическая часть	
	II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
3	Пояснительная записка	
	Приложения	
	Графическая часть	
	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
4	Графическая часть	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
Материалы по обоснованию (проект планировки территории)

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	2	
2	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	3	
3	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
	1. Введение	4	
	2. Сведения о климатической, географической и инженерно-геологической характеристике района, на территории которого предполагается осуществлять строительство линейного объекта	7	
	3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов	8	
	4. Обоснование определение предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объекта	9	
	5. Расчет нормативной площади земельных участков	9	
4	ПРИЛОЖЕНИЯ		
	Приложение 1 Постановление Администрации Белокалитвинского муниципального района от 01.10.2018 г. №1719	11	
	Приложение 3 Выкопировки из Генерального плана и Правил землепользования и застройки Нижнепоповского сельского поселения	13	
5	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
	Лист 1. Схема расположения элемента планировочной структуры.	14	
	Лист 2.Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М1:500.	15	
	Лист 3.Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории. М1:500.	16	
	Лист 4.Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М1:500.	17	

Пояснительная записка

1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района, Ростовской области) разработана в соответствии с действующим законодательством.

В процессе разработки указанной выше документации использовались следующие нормативно-правовые документы:

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018).
3. Федеральный закон от 29.12.04 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (последняя редакция).
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".
5. Правила землепользования и застройки Нижнепоповского сельского поселения, утвержденные решением Собрании депутатов Нижнепоповского сельского поселения от 30.08.2012 № 141 (в редакции решений Собрании депутатов Нижнепоповского сельского поселения от 01.04.2014 г. № 35, от 11.06.2014 г. № 38, от 06.09.2016 № 83, от 28.03.2017 № 28, от 21.06.2018 № 59).
6. Генеральный план Нижнепоповского сельского поселения, утвержденный Решением Собрании Депутатов Нижнепоповского сельского поселения №139 от 30.08.2012 г.

7. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

8. Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденной постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016г. №9.

9. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ).

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

12. СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

13. СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85*) «Канализация. Наружные сети и сооружения».

14. «Правила использования электроустановок (ПУЭ) 7-е издание.

15. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

16. СП 62. 13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 42.01.-2002) «Газораспределительные системы».

17. РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

18. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве».

19. ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в Российской Федерации».

20. ГОСТ Р 21.1101-2009 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 №564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов».

22. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Основанием для разработки документации служит:

- постановление Администрации Белокалитвинского района от 01.10.2008 г. №1719 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района, Ростовской области».

В качестве исходных данных при разработке проекта были использованы:

1. Материалы инженерно-геодезических изысканий (топографическая съемка в М 1:500), выполненная МУП АПБ в июле 2018 г.;

2. Границы территории проекта планировки и межевания.

4. Сведения из Генерального плана Нижнепоповского сельского поселения, утвержденного Решением Собрании Депутатов Нижнепоповского сельского поселения №139 от 30.08.2012 г. в границах проектируемой территории.

5. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования согласно Правил землепользования и застройки Нижнепоповского сельского поселения, утвержденных решением Собрании депутатов Нижнепоповского сельского поселения от 30.08.2012 № 141 (в редакции решений Собрании депутатов Нижнепоповского сельского поселения от 01.04.2014 г. № 35, от 11.06.2014 г. № 38, от 06.09.2016 № 83, от 28.03.2017 № 28, от 21.06.2018 № 59).

6. Кадастровые планы территории, полученные в ФГБУ ФКП «Росреестра» по Ростовской области.

Целью разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) является:

- обеспечение устойчивого развития территории,
- определение границ территорий общего пользования (территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе: площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);
- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Сведения о климатической, географической и инженерно-геологической характеристике района, на территории которого предполагается осуществлять строительство линейного объекта

В геоморфологическом отношении площадка реконструкции расположена на плиоценовой левобережной террасе р. Северский Донец, частично засыпанной при застройке прилегающей территории. Рельеф участка изысканий относительно ровный, с уклоном в северо-южном направлении. Абсолютные отметки по естественному рельефу изменяются от 27,29м до 28,73м.

Участок застроен, благоустроен, проезды с асфальтированным покрытием. Растительность представлена отдельно стоящими древесными насаждениями, полосами кустарников, газонной растительностью. Объекты гидрографии на участке работ отсутствуют. Опасные природные и техногенные процессы на участке изысканий визуально не выявлены.

Климат района – умеренно-континентальный. Климатический район строительства (по ГОСТ 16350-80, СНиП 2.01.01-82, СНиП 2.01.03-85) – III-В. Климатические условия по СНиП 23-11-99 – умеренные.

«Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района Ростовской области»

- средняя годовая температура воздуха: + 7,3°C;
- абсолютный минимум: - 33 °C;
- абсолютный максимум: + 40 °C;
- количество осадков за год: 565мм;
- продолжительность безморозного периода: 186д.

Средняя глубина снежного покрова 0,13м.

Преобладают ветры восточного направления. Наибольшая скорость ветра до 25 м/сек. Средняя годовая влажность составляет 72%.

Ветровой район (СНиП 2.01.07-85 карта №3 приложение №6) – III.

Снеговой район (СНиП 2.01.07-85 карта №1 приложение №6) – II.

Гололёдный район (СНиП 2.01.07-86 карта №4 приложение №6) – III.

Степень сейсмической опасности изученной площадки 6 баллов.

Агрессивность жидкой среды по отношению к арматуре железобетонных конструкций при постоянном погружении – неагрессивна, при периодическом смачивании – слабоагрессивна.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов

Территория, подлежащая планировке, расположена в п. Сосны Белокалитвинского муниципального района.

Территория (площадь = 0,48 га) подлежащая планировке располагается в поперечном профиле ул. Буденного и ограничена:

- с севера - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:04:0150408 и земельным участком с кадастровым номером 61:04:0150408:420;
- с запада - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:04:0150406;

- с востока земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:04:0150408;
- с юга - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:04:0150408 и земельным участком с кадастровым номером 61:04:0150406:237.

Понижение отметок рельефа местности с севера на юг.

Рельеф участка спокойный.

4. Обоснование определение предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объекта

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки Нижнепоповского сельского поселения проектируемая территория расположена в зонах:

- Ж.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Территория, подлежащая планировке, включена в общую систему уличнодорожной сети города.

По рассматриваемой территории общего пользования транзитом проходят следующие сети: водопроводы, сети газопроводов низкого и среднего давления, воздушные линии 10 кВ, кабельные линии 0,4 кВ.

5. Расчет нормативной площади земельных участков

Расчет нормативной площади земельных участков для **предприятий торговли** выполняется в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*):

Предприятия торговли,

м² торговой площади:

до 250 - 0,08 га на 100 м² торговой площади

св. 250 до 650 - 0,08-0,06 га на 100 м² торговой площади

«Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны,
Белокалитвинского района Ростовской области»

св. 650 до 1500 - 0,06-0,04 га на 100 м² торговой площади

св. 1500 до 3500 - 0,04-0,02 га на 100 м² торговой площади

Свыше 3500 - 0,02 га на 100 м² торговой площади.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельного участка существующего магазина приведены в таблице 2.

№ уч-ка	Адрес	Кол. эт.	Общ. площ.	Кол. зданий	Торговая площадь	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Проектная площадь зем. участка, кв.м
ЗУ1	Белокалитвинский район, п. Сосны, ул. Буденного, 1-в	1-2	.	1	88	560	389



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «БЕЛОКАЛИТВИНСКИЙ РАЙОН»
АДМИНИСТРАЦИЯ БЕЛОКАЛИТВИНСКОГО РАЙОНА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.10.2018

№ 1719

г. Белая Калитва

О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района Ростовской области

В соответствии с частями 5, 13 статьи 45 и частью 5 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании заявления Марченко О.А. от 07.09.2018 № 65.01/1455 о разработке проекта планировки и проекта межевания территории,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разработать проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района Ростовской области с формированием подъездных дорог и элементов благоустройства, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в Муниципальном вестнике общественно-политической газеты «Перекресток» и размещению на официальном сайте Администрации Белокалитвинского района в течении трех дней со дня принятия.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации Белокалитвинского района по строительству, промышленности, транспорту, связи В.М. Дохнова.

Глава Администрации района

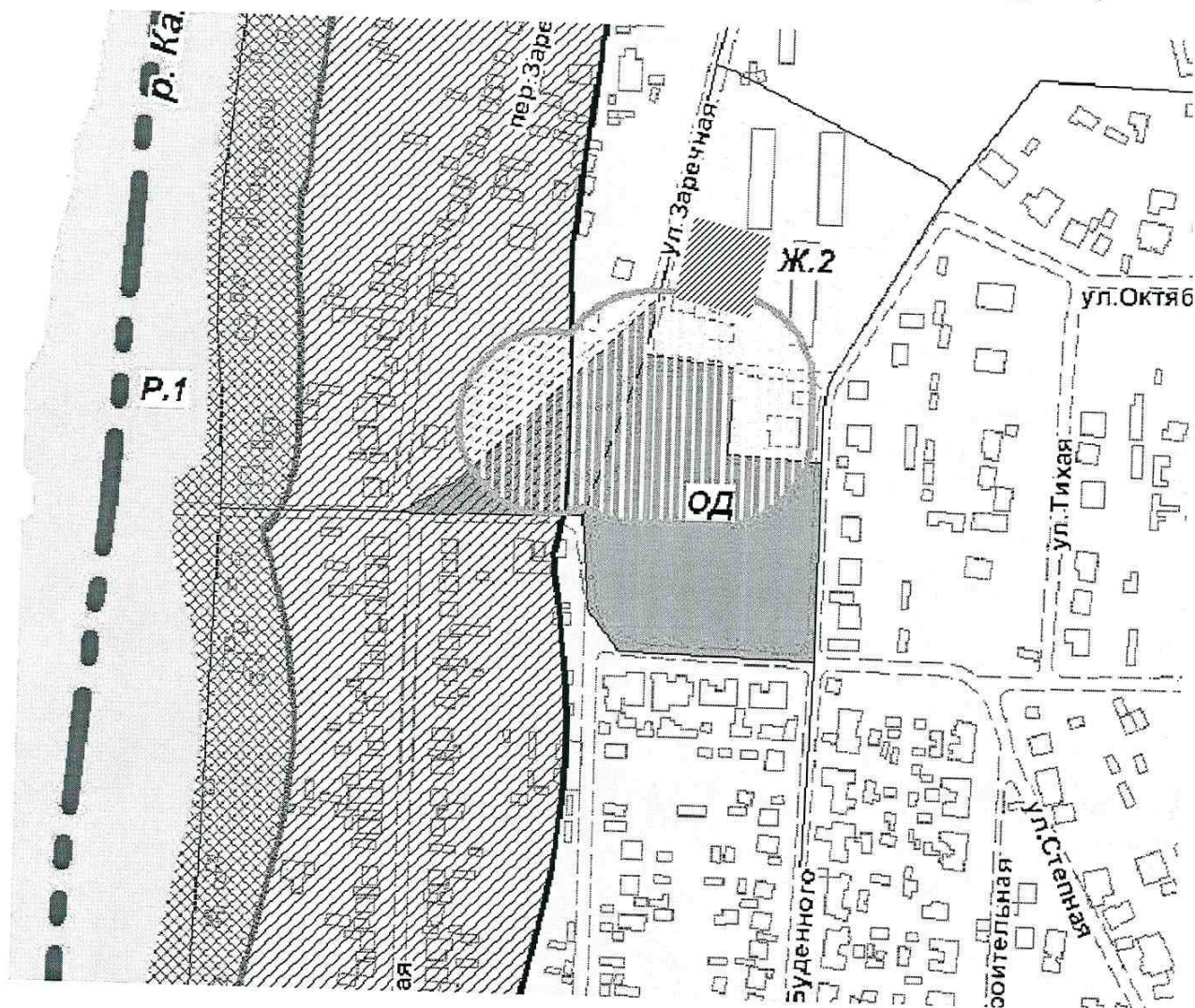
О.А. Мельникова

Верно,
управляющий делами



Л.Г. Василенко

Схема границ разработки проекта планировки и межевания территории



Условные обозначения:



Границы разработки проекта планировки и межевания



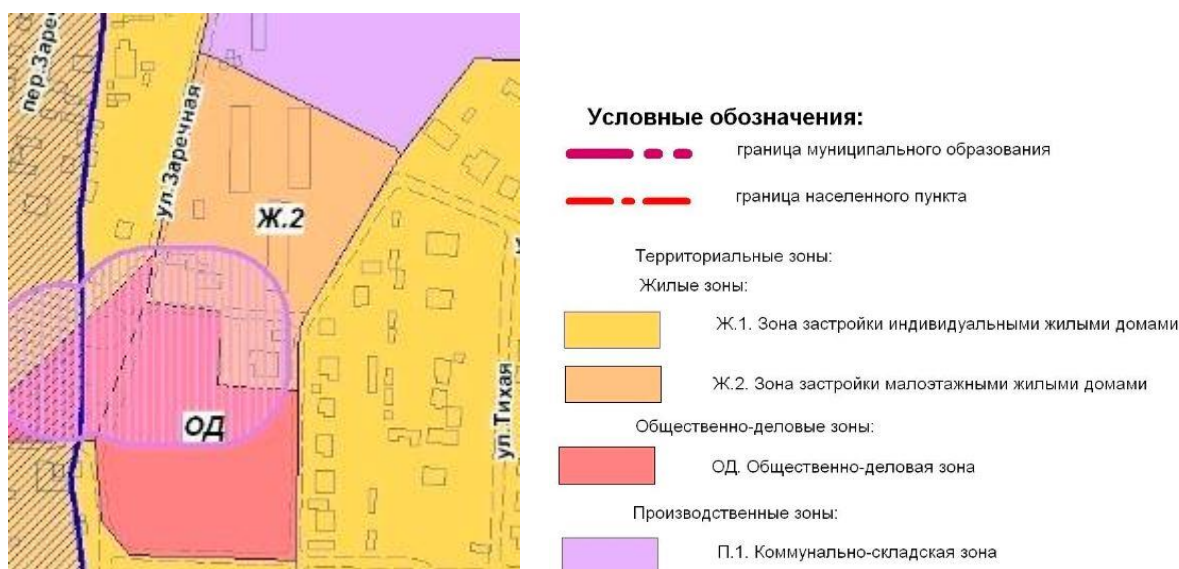
Л.Г. Василенко

Л.Г. Василенко

Выкопировка из Генерального плана Нижнепоповского сельского поселения, утвержденный Решением Собрания Депутатов Нижнепоповского сельского поселения №139 от 30.08.2012 г.



Выкопировка из Правил землепользования и застройки Нижнепоповского сельского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Нижнепоповского сельского поселения от 30.08.2012 № 141 (в редакции решений Собрания депутатов Нижнепоповского сельского поселения от 01.04.2014 г. № 35, от 11.06.2014 г. № 38, от 06.09.2016 № 83, от 28.03.2017 № 28, от 21.06.2018 № 59).





Условные обозначения:



- граница территории проекта планировки и межевания

Согласовано

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

75-2018-ППТ

«Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района, Ростовской области»

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Разраб.		Явруев			11.18
Проверил		Лисицын			11.18
Н.контр.		Тимохов			11.18

Проект планировки территории
(материалы по обоснованию)

стадия	Лист	Листов
ППТ	1	1

Схема расположения элемента
планировочной структуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы

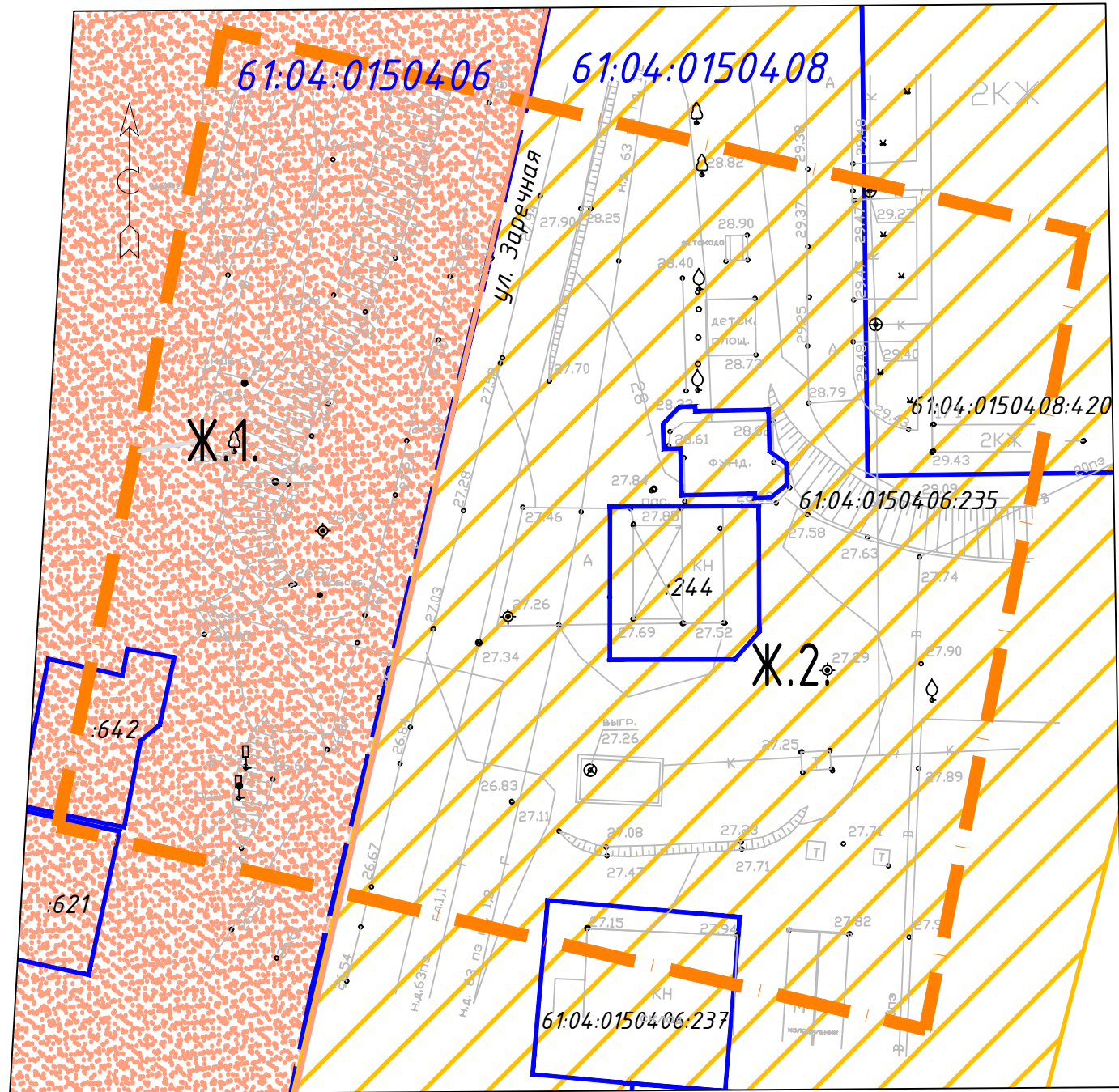
- Граница территории проекта планировки и межевания
- Планируемая к установлению красная линия
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- 61:04:0150408:244

Номера земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- 61:04:0150408

Номера кадастровых кварталов

Территориальные зоны

- Ж.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами



Объекты

Существующие здания и сооружения





Транспортная инфраструктура

Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды

Инженерные сети

- Существующие кабели низкого напряжения
- Существующие кабели высокого напряжения
- Существующий газопровод
- Существующий питьевой водопровод

- Примечания:
- Система высот - Балтийская 1977г.;
 - Система координат МСК-23

						75-2018-ППТ				
						«Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района, Ростовской области»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)		стадия	Лист	Листов
Разраб.	Явруев				11.18			ППТ	1	1
Проверил	Лисицын				11.18					
Н.контр.	Тимохов				11.18					
						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М1:500				

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

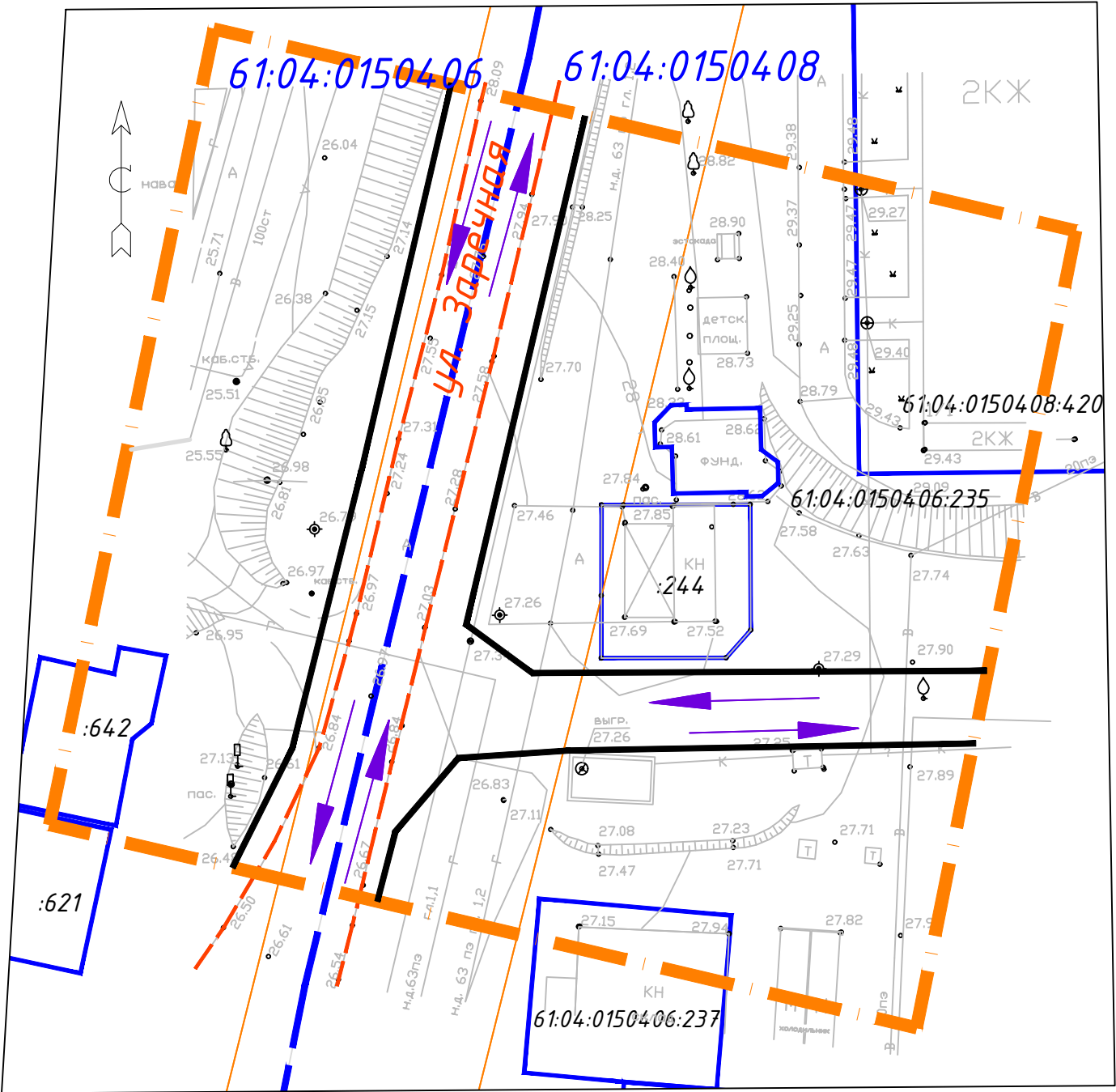
Границы

- Граница территории проекта планировки и межевания
- Планируемая к установлению красная линия
- Границы земельных участков , стоящих на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов

61:04:0150408:244 Номера земельных участков, стоящих на кадастровом учете
61:04:0150408 Номера кадастровых кварталов

Транспортная инфраструктура

- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- Направление движения транспорта



Объекты

2КЖ Существующие здания и сооружения





Транспортная инфраструктура

Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды

Инженерные сети

- Существующие кабели низкого напряжения
- Существующие кабели высокого напряжения
- Существующий газопровод
- Существующий питьевой водопровод

Примечания:
1. Система высот - Балтийская 1977г.;
2. Система координат МСК-23

						75-2018-ППТ			
						«Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района, Ростовской области»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	стадия	Лист	Листов
Разраб.		Явруев			11.18		ППТ	1	1
Проверил		Лисицын			11.18				
Н.контр.		Тимохов			11.18				
						Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М1:500			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы

- Граница территории проекта планировки и межевания
- Планируемая к установлению красная линия
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Границы кадастровых кварталов
- 61:04:0150408:244

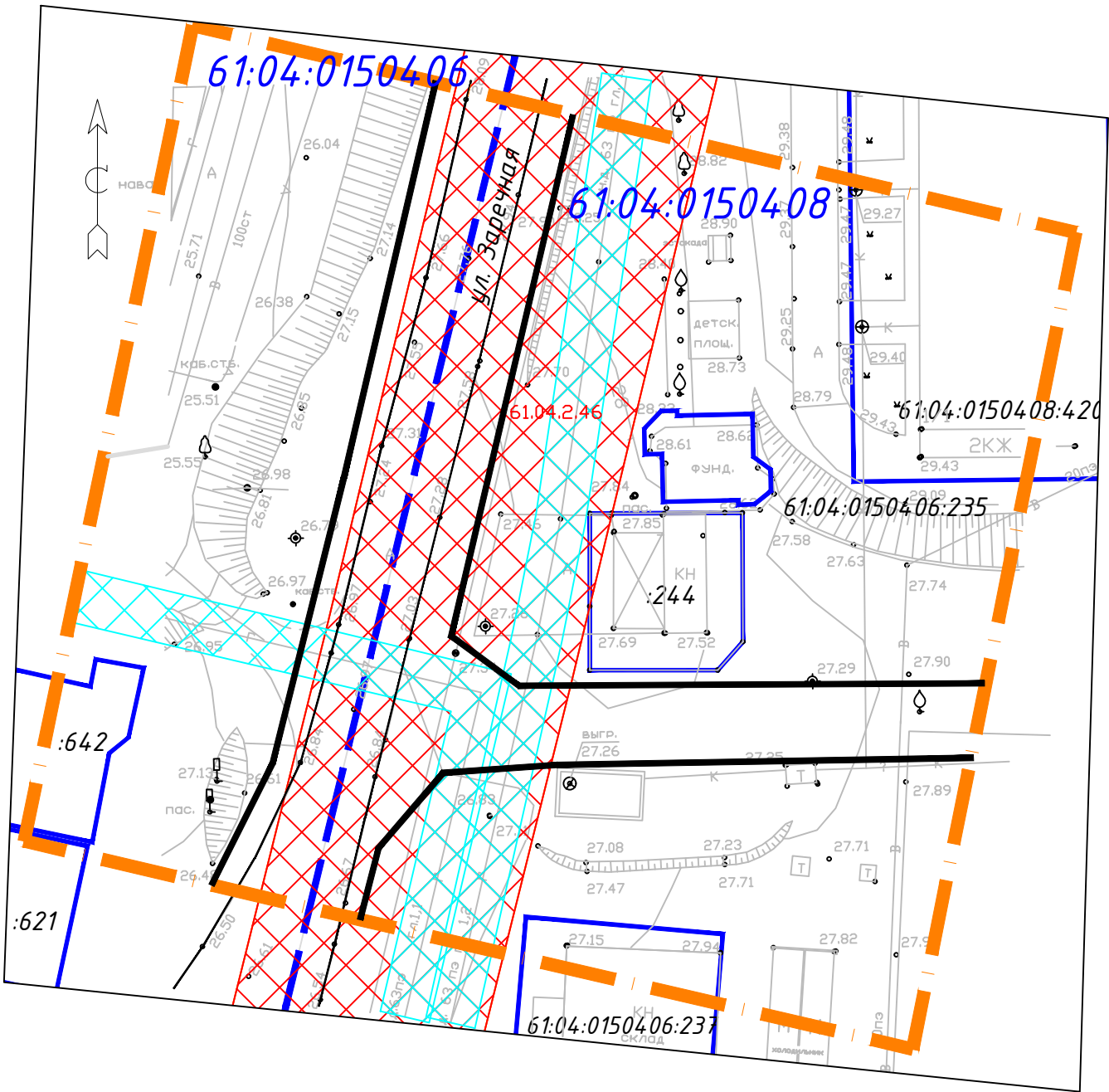
Номера земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- 61:04:0150408

Номера кадастровых кварталов

Зоны с особыми условиями использования территории

- 61:04:2.46

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
- Охранная зона водопроводных сетей



Объекты

- ЗКЖ

Существующие здания и сооружения

Транспортная инфраструктура




- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды

Инженерные сети

- Существующие кабели низкого напряжения
- Существующие кабели высокого напряжения
- Существующий газопровод
- Существующий питьевой водопровод

Примечания:

1. Система высот - Балтийская 1977г.;
2. Система координат МСК-23

						75-2018-ППТ			
						«Проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Буденного, 1-в, в п. Сосны, Белокалитвинского района, Ростовской области»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	стадия	Лист	Листов
Разраб.		Явруев			11.18		ППТ	1	1
Проверил		Лисицын			11.18				
Н.контр.		Тимохов			11.18				
						Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М1:500	