

«УТВЕРЖДЕНО»
Постановлением Администрации
Белокалитвинского городского поселения
от «___» _____ 2017 г. №___
Нач. общего отдела
_____ Баранникова М.В.

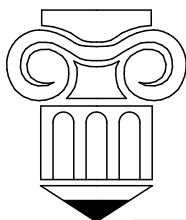
КОРРЕКТИРОВКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
и РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
по ул. Комарова с прилегающей территорией,
ограниченной с западной стороны ул. Щаденко и с
восточной стороны территорией АЗС в г. Белая
Калитва Ростовской области

Том 2

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Архитектор

Колюк А.В.



Исполнитель: ИП Колюк А.В.
ОГРН 312619217000059
г. Белая Калитва
2018

Обозначение	Наименование раздела	Примечание
Раздел 1	Основная часть проекта планировки. Положения о размещении объектов	Том 1
Раздел 2	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	Том 2
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	
Раздел 5	Проект межевания территории. Пояснительная записка	Том 3
Раздел 6	Проект межевания территории. Графическая часть	

				06-2018-С			
		Подп.	Дата				
				Корректировка проекта планировки и разработка проекта межевания по ул. Комарова с прилегающей территорией, ограниченной с западной стороны ул. Щаденко и с восточной стороны территорией АЗС в г. Белая Калитва Ростовской области	Стадия	Лист	Листов
					-		
Архитектор	Колюк А.В.				ИП Колюк А.В. г. Белая Калитва Ростовская область		

Содержание тома

Раздел 3.....	2
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	2
Общие данные	2
Характеристика существующей застройки.	3
Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	3
Планировочные решения принятые в ходе корректировки проекта.	3
Обоснование очередности планируемого развития территории.	4
Характеристика транспортной инфраструктуры.....	5
Характеристика инженерного обеспечения.	5
Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	5
Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.....	6
Раздел 4.....	9
Графические материалы.....	9

Раздел 3.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Общие данные

Данная документация по корректировке проекта планировки и разработке проекта межевания по ул. Комарова с прилегающей территорией, ограниченной с западной стороны ул. Щаденко и с восточной стороны территорией АЗС а г. Белая Калитва Ростовской области разработана на основании постановления Администрации Белокалитвинского городского поселения №273 от 01 июня 2018 года, с целью урегулирования застройки в соответствии с действующим законодательством.

Проект планировки является долгосрочной программой развития. Основой для разработки градорегулирующих документов.

Подготовка проекта планировки территории и межевания осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры и установления границ не застроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, регионального или местного значения.

Проектируемая территория расположена в северной части г. Белая Калитва Ростовской области. Территория проектируемого участка ограничена:

- с юга - существующей магистральной улицей Комарова,
- с запада - ул. Щаденко, выходящей на выезд из города в сторону х.Поцелуев,
- с северо-запада - сложившейся жилой застройкой,
- с северо-востока - территорией кладбища,
- с востока - территорией АЗС и выездом из города Белая Калитва по магистральной улице общегородского значения до автомагистрали Волгоград-Кишинев (М21).

Площадь проектируемой территории составляет 4,86Га.

Проект разработан в соответствии с генеральным планом г. Белая Калитва.

Согласно ПЗЗ Белокалитвинского городского поселения проектируемая территория включает 3 территориальные зоны: П.1, ЗД, КЛ.

В соответствии с ст. 42 Градостроительного кодекса РФ документация по проекту планировки и межевания включает 3 раздела:

- основная часть (утверждаемая часть);
- материалы по обоснованию;
- проект межевания территории.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (с Изменением N 1);
 - Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области
 - Генеральный план г. Белая Калитва;
 - Правила землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения в редакции от 30 марта 2017 года;
 - Приказ от 1 сентября 2014 года N 540 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 30 сентября 2015 года)
- Корректировка проекта выполнена на обновленной топографической основе М1:500 выполненной в системе МСК-61 выданной отделом архитектуры и градостроительства при Администрации Белокалитвинского района в 2018 году.

Характеристика существующей застройки.

В пределах проектируемой территории отсутствует жилая застройка. Основными значимыми объектами являются: здание городского автовокзала, здание мини-автостанции «Транс-люкс», территория объектов здравоохранения (ГБУ РО Наркологический диспансер, стационарное отделение). Также проектируемая территория включает: здание предприятия общественного питания, объекты ритуальных услуг. Проектируемая территория в северо-восточной части граничит с кладбищем закрытого типа с санитарно-защитной зоной V класса 50м.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, наряду с факторами, выявленными в результате анализа состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки, учитывались:

- границы территориальных зон, определённые Правилами землепользования и застройки;
- разрешённые параметры объектов капитального строительства;
- элементы планировочной структуры улиц и дорог;
- санитарно-защитные зоны.

Настоящим проектом планировки размещение объектов нового строительства федерального и регионального значения в границах территории проекта планировки не предусмотрено.

Планировочные решения принятые в ходе корректировки проекта.

Корректировка проекта выполнена на обновленной топографической основе М1:500 выполненной в системе МСК-61 в 2018 году. В связи с этим проведено уточнение расположения красных линий и даны координаты привязки угловых точек. Проектируемые красные линии установлены с учетом границ исторически сложившихся элементов улиц – идущими вдоль улиц тротуарами, газонами и существующих границ земельных участков (согласно данным государственного кадастра) прилегающим к вышеуказанным улицам.

Участки с кадастровым номером 61:47:0010102:1172 и 61:47:0010102:1174 со статусом «Временный» подлежат снятию с учета.

Участки с кадастровыми номерами 61:47:0010102:1168, 61:47:0010102:1171, 61:47:0010102:1164, 61:47:0010102:1166, 61:47:0010102:1165, 61:47:0010102:1163 подлежат перераспределению в один земельный участок с условным номером П1 с видом разрешенного использования «объекты автосервиса, автомойки».

Участки с кадастровыми номерами 61:47:0010102:1173, 61:47:0010102:1175, 61:47:0010102:1167, 61:47:0010102:1169, 61:47:0010102:1170, 61:47:0010102:1162 подлежат перераспределению в один земельный участок с условным номером П2 с видом разрешенного использования «магазины».

Участки с кадастровыми номерами 61:47:0010102:22, 61:47:0010102:1287 подлежат реформированию и изменению общей площади с учетом принятых в проекте решений по планировке территории.

В ходе корректировки проекта предусмотрено формирование новых земельных участков с условными номерами П3, П4. Участок П3 предназначен для размещения здания магазина. Участок П4 расположен в СЗЗ кладбища и предназначен для строительства похоронного бюро (вид разрешенного использования по классификатору – бытовое обслуживание).

Все участки формируемые в ходе корректировки проекта расположены в зоне П.1 и принадлежат к категории земель – земли населенных пунктов.

В ходе разработки проектных решений проектом планировки обеспечены подъездные пути к территории кладбища и другой существующей инфраструктуры по исторически сложившимся маршрутам.

Формируемые участки размещены с учетом санитарно-защитной зоны кладбища.

В восточной части проектируемой территории предусмотрена стоянка для автомобилей на 47 машиномест рассчитанная на сезонное использование для посетителей кладбища. Также на проектируемой территории в зоне формирования новых земельных участков предусмотрены стоянки общего пользования для автотранспорта. Всего на проектируемой территории в части корректировки проектом предусмотрено 99 машиномест.

В районе автовокзала согласно задания на проектирование корректировка проекта не проводилась, за исключением уточнения расположения красных линий.

Обоснование очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория условно разделена на 2 части - западную (реконструируемую застроенную территорию) и восточную (проектируемую не застроенную). К первоочередной зоне инвестиционного развития относится западная часть территории.

Для обеспечения формирования земельных участков П1 – П3 предварительно предусмотрен перенос кабеля связи проходящий по территории. Для обеспечения формирования земельного участка П4 предварительно необходимо произвести уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 61:47:0010102:1287. Параллельно с формированием земельных участков предусмотрено формирование проездов и устройство стоянок для автомобилей.

К заключительной части освоения территории относится формирование элементов благоустройства и озеленения.

Характеристика транспортной инфраструктуры.

В западной части проектируемой территории расположен главный городской автовокзал, который является основным транспортным узлом для сосредоточения междугородних автобусов. На территории расположена специальная стоянка для такси. Также на проектируемой территории расположено здание мини-автостанции «Транс-люкс» где останавливаются фирменные проходящие автобусы. Проектируемая территория включает 3 остановки общественного транспорта.

С учетом проектных решений вся проектируемая территория обеспечена достаточным количеством стоянок для автотранспорта. Все проектируемые стоянки размещены с учетом требуемого расстояния от зданий и сооружений и с учетом пешеходной доступности.

В пределах проектируемой территории предусмотрены необходимые пешеходные маршруты обеспечивающие доступ ко всем объектам инфраструктуры.

Характеристика инженерного обеспечения.

Вся инженерная инфраструктура снабжающая данную часть города энергоресурсами является сформированной и обеспечивает проектируемую территорию в достаточной степени. Согласно предварительным расчетам, планируемые новые объекты, не повлекут за собой реконструкцию основных существующих сетей.

В пределах проектируемой территории предусмотрен перенос кабеля связи.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Охрана и рациональное использование земельных ресурсов

Мероприятия по рациональному использованию земельных ресурсов в периоды эксплуатации и строительства новых объектов предусмотрены в составе строительных норм и правил, обязательных на всех этапах строительства и эксплуатации объекта.

Кроме того:

- почвенно-растительный слой не должен орошаться маслами и горючим при эксплуатации строительной техники;
- запрещается закапывание или сжигание бытовых отходов;
- требуется организация регулярного и своевременного вывоза мусора с территории строительства;
- требуется регулярное наблюдение за состоянием инженерных сетей и своевременное устранение их повреждений.

Охрана атмосферного воздуха от загрязнения

Опасность для здоровья людей представляет загрязнение воздуха выхлопными газами двигателей внутреннего сгорания и пылью, образующейся при движении автомобилей и дорожной техники. Для исключения образования пыли в период эксплуатации дорог и уменьшения ее количества в период строительства рекомендуется:

- устройство дорожного покрытия из наиболее износостойкого материала - щебеночно-мастичного асфальтобетона, не допускающего образования пыли и грязи;
- поливка грунта водой при его уплотнении в период возведения земляного полотна;
- оборудование автосамосвалов пологами при перевозке пылящих материалов.

Охрана подземных и поверхностных вод от загрязнения

Мероприятия по защите поверхностных и подземных вод включают в себя проектные решения по рациональному использованию водных ресурсов в периоды строительства и эксплуатации объектов, и водоохраных мероприятий по защите водных объектов в границах водоохраных зон которых ведется строительство.

Мероприятия по рациональному использованию водных ресурсов в периоды эксплуатации и строительства объекта предусмотрены в составе строительных норм и правил, обязательных на всех этапах строительства и эксплуатации объекта.

Мероприятия по защите водных объектов в границах которых размещен объект предусматривают:

- санитарную очистку территории после окончания строительных работ;
- проектные решения по минимизации и ускорению строительно-монтажных работ;
- благоустройство и озеленение территории со значительной площадью травяного покрова, который является наилучшим естественным фильтром и регулятором поверхностного стока;
- проектные решения по организации накопления, временного хранения и утилизации мусора в период строительства и эксплуатации объектов.

Наряду с перечисленными выше мероприятиями необходимо также выполнять мероприятия, предусмотренные документами территориального планирования района строительства, санитарными нормами и правилами содержания территорий.

Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

В основе мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций (снижению риска их возникновения) и уменьшению возможных потерь и ущерба от них (уменьшению масштабов чрезвычайных ситуаций) лежат конкретные превентивные мероприятия научного, инженерно-технического и технологического характера.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций как в части их предотвращения (снижения рисков их возникновения), так и в плане уменьшения потерь и ущерба от них (смягчения последствий) проводится по следующим направлениям:

- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций;
- рациональное размещение элементов планировочной структуры с учетом природной и техногенной безопасности;
- предотвращение, в возможных пределах, некоторых неблагоприятных и опасных природных явлений и процессов путем систематического снижения их накапливающегося разрушительного потенциала;
- предотвращение аварий и техногенных катастроф путем повышения технологической безопасности производственных процессов и эксплуатационной надежности оборудования;
- разработка и осуществление инженерно-технических мероприятий, направленных на предотвращение источников чрезвычайных ситуаций, смягчение их последствий, защиту населения и материальных средств;
- подготовка объектов экономики и систем жизнеобеспечения населения к работе в условиях чрезвычайных ситуаций;
- декларирование промышленной безопасности;
- лицензирование деятельности опасных производственных объектов;

страхование ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта;

проведение государственной экспертизы в области предупреждения чрезвычайных ситуаций;

государственный надзор и контроль по вопросам природной и техногенной безопасности;

информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания;

подготовка населения в области защиты от чрезвычайных ситуаций.

Среди опасностей природного характера на проектируемой территории возможны природные пожары и ливневые дожди.

Лесные пожары представляют серьезную опасность для населения, природной среды и экономики.

В соответствии со статьей 100 Лесного кодекса в целях предотвращения лесных пожаров и борьбы с ними необходимо:

организовывать ежегодно разработку и выполнение планов мероприятий по профилактике лесных пожаров, противопожарному обустройству лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов;

обеспечивать готовность организаций, на которые возложены охрана и защита лесов, а также лесопользователей к пожароопасному сезону;

ежегодно до начала пожароопасного сезона утверждать оперативные планы борьбы с лесными пожарами;

устанавливать порядок привлечения сил и средств для тушения лесных пожаров, обеспечивают привлекаемых к этой работе граждан средствами передвижения, питанием и медицинской помощью;

создавать резерв горючесмазочных материалов на пожароопасный сезон.

Конкретные способы и особенности ликвидации различных видов лесных пожаров выбираются с учетом "Рекомендаций по обнаружению и тушению лесных пожаров", утвержденных Рослесхозом 17.12.1997 г.

Органы исполнительной власти местного самоуправления, органы управления ГОЧС совместно с органами управления лесным хозяйством должны вести постоянную работу по усилению противопожарной охраны лесов, по предупреждению лесных и торфяных пожаров.

В техногенной сфере работа по предупреждению аварий должна вестись на конкретных объектах и производствах. Для этого используются общие научные, инженерно-конструкторские, технологические меры, служащие методической базой для предотвращения аварий. Такими мерами являются: совершенствование технологических процессов, повышение надежности технологического оборудования и эксплуатационной надежности систем, своевременное обновление основных фондов, применение качественной конструкторской и технологической документации, высококачественного сырья, материалов, комплектующих изделий, использование квалифицированного персонала, создание и использование эффективных систем технологического контроля и технической диагностики, безаварийной остановки производства, локализации и подавления аварийных ситуаций и многое другое.

Размещение взрывопожароопасных объектов на территории не предусмотрено.

Для снижения рисков возникновения пожаров на рядовых объектах капитального строительства рекомендуется выполнять:

установку систем пожарной сигнализации;

монтаж автоматических установок пожаротушения;
обеспечение исправности электропроводки и электрооборудования;
профилактическую работу среди населения;
поддержание в готовности противопожарных формирований.

В соответствии со ст. 76 ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» размещение подразделений пожарной охраны должно осуществляться с учетом, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в сельских поселениях не должно превышать 20 минут. С учетом расположения пожарного депо в г. Белая Калитва, данный норматив соблюдается.

Раздел 4.

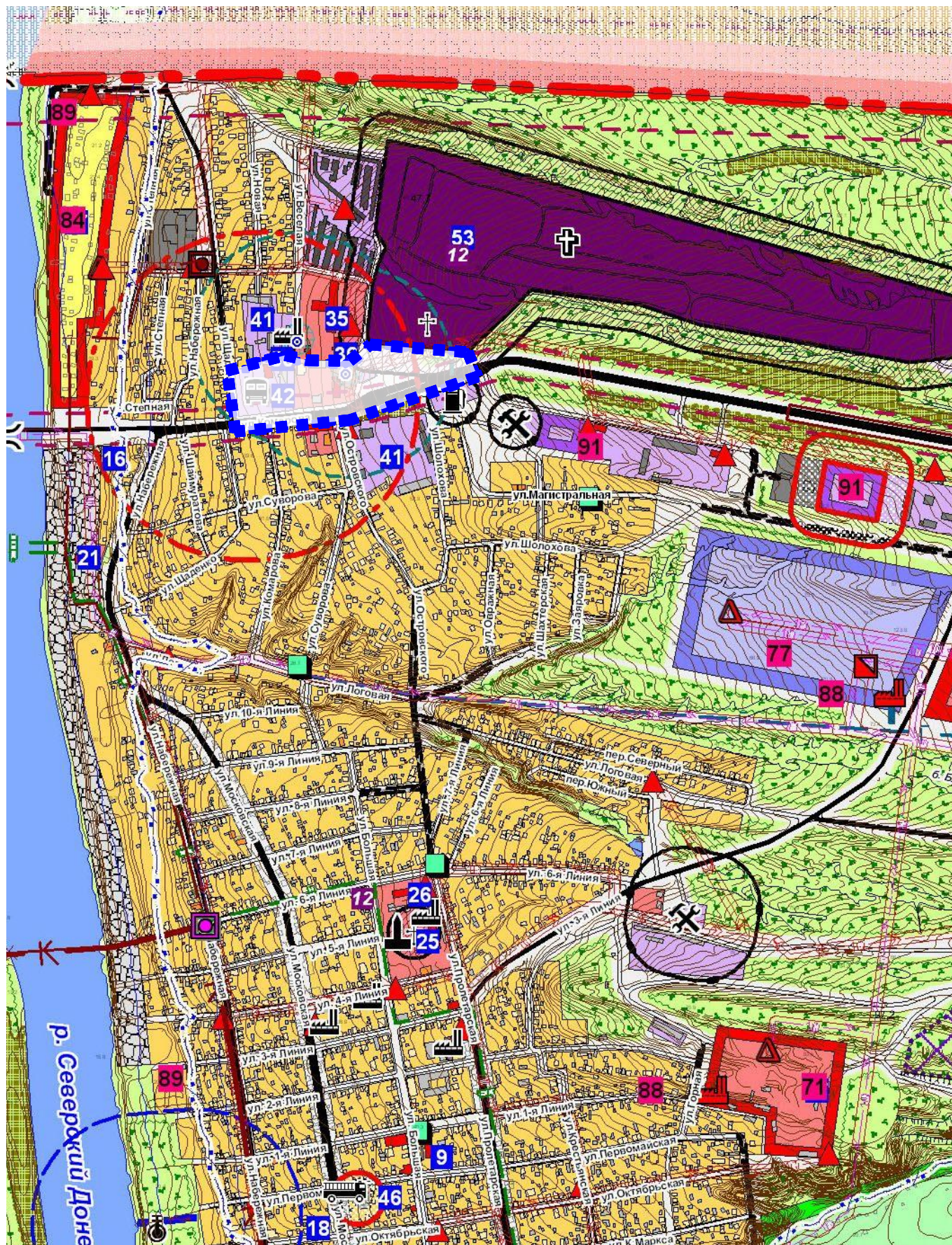
Графические материалы

100

1

hue						
-----	--	--	--	--	--	--

тоб		
7		



■ ■ ■ ■ ■ Граница проектирования

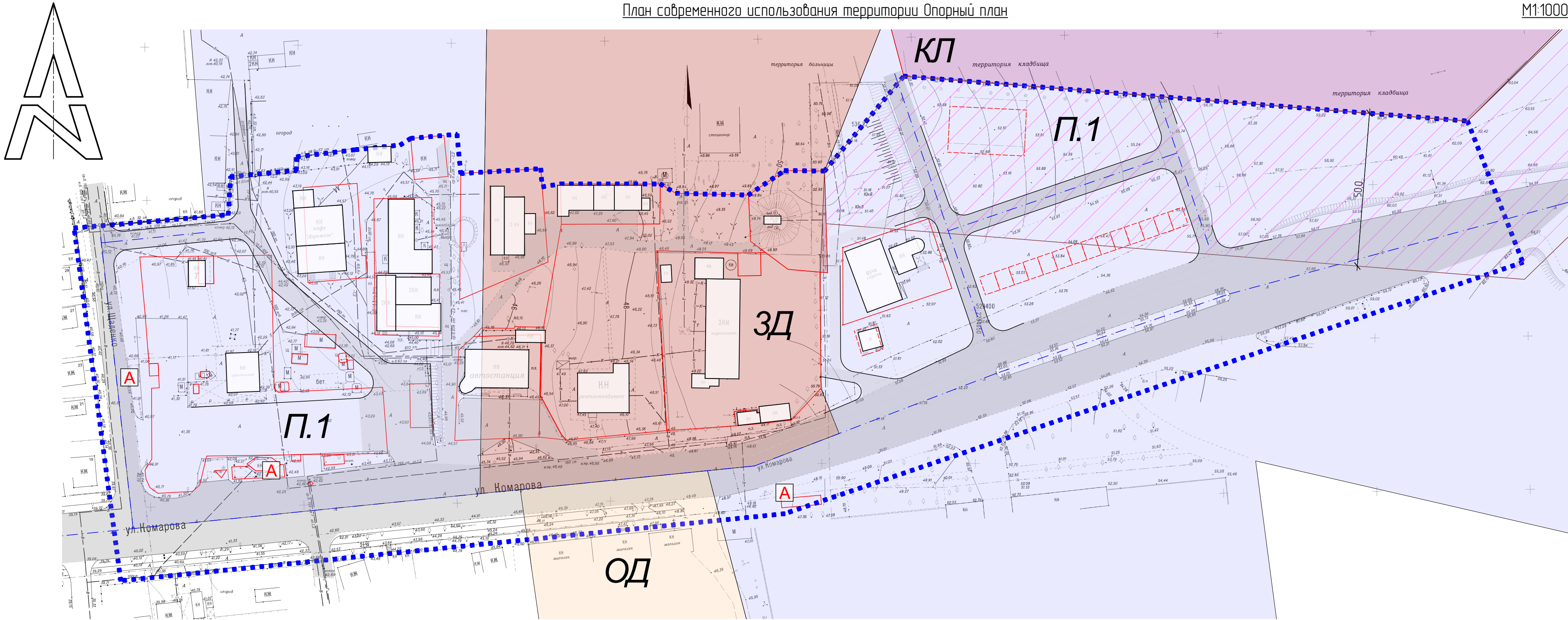
Данная схема выполнена на фрагменте генерального плана муниципального образования "Белокалитвинское городское поселение". Данный лист читать совместно с листом генерального плана.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2018-ПМ

Лист

2

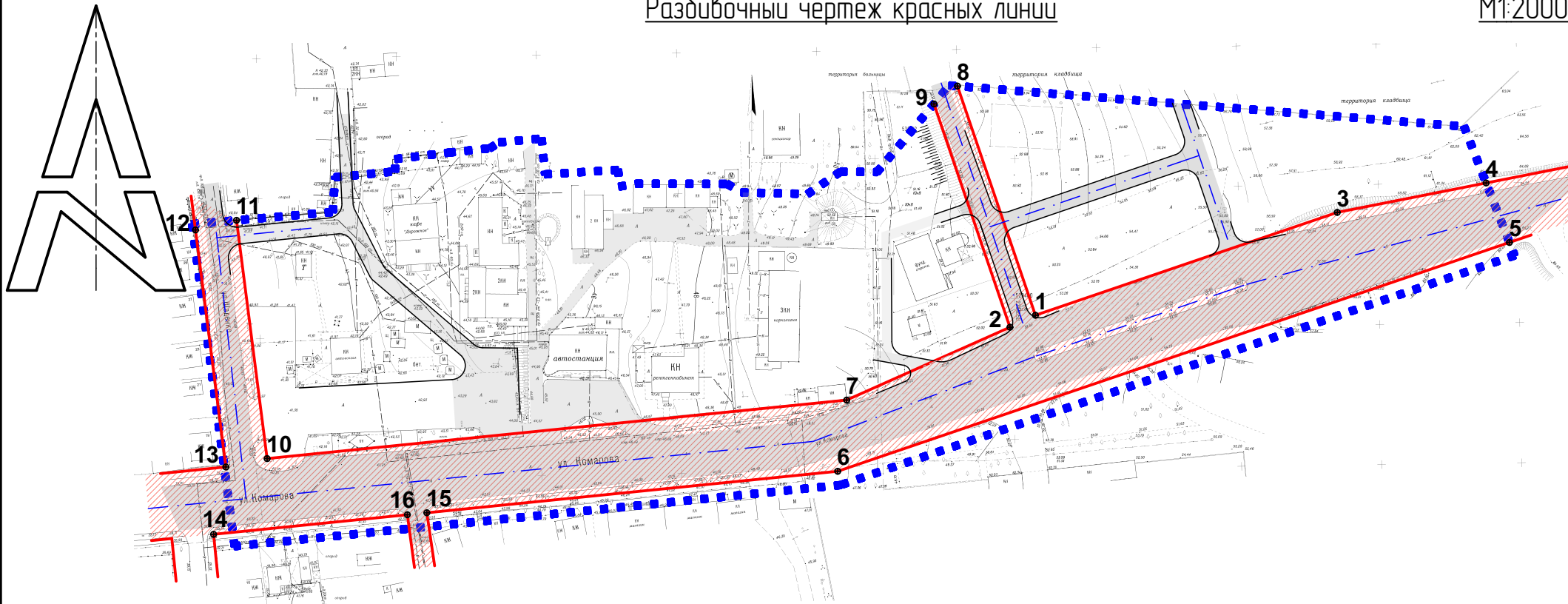


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующие земельные участки
- Земельные участки подлежащие перераспределению
- Дороги, проезды
- СЗЗ Кладбища
- Граница проектных работ
- Ось дороги
- А

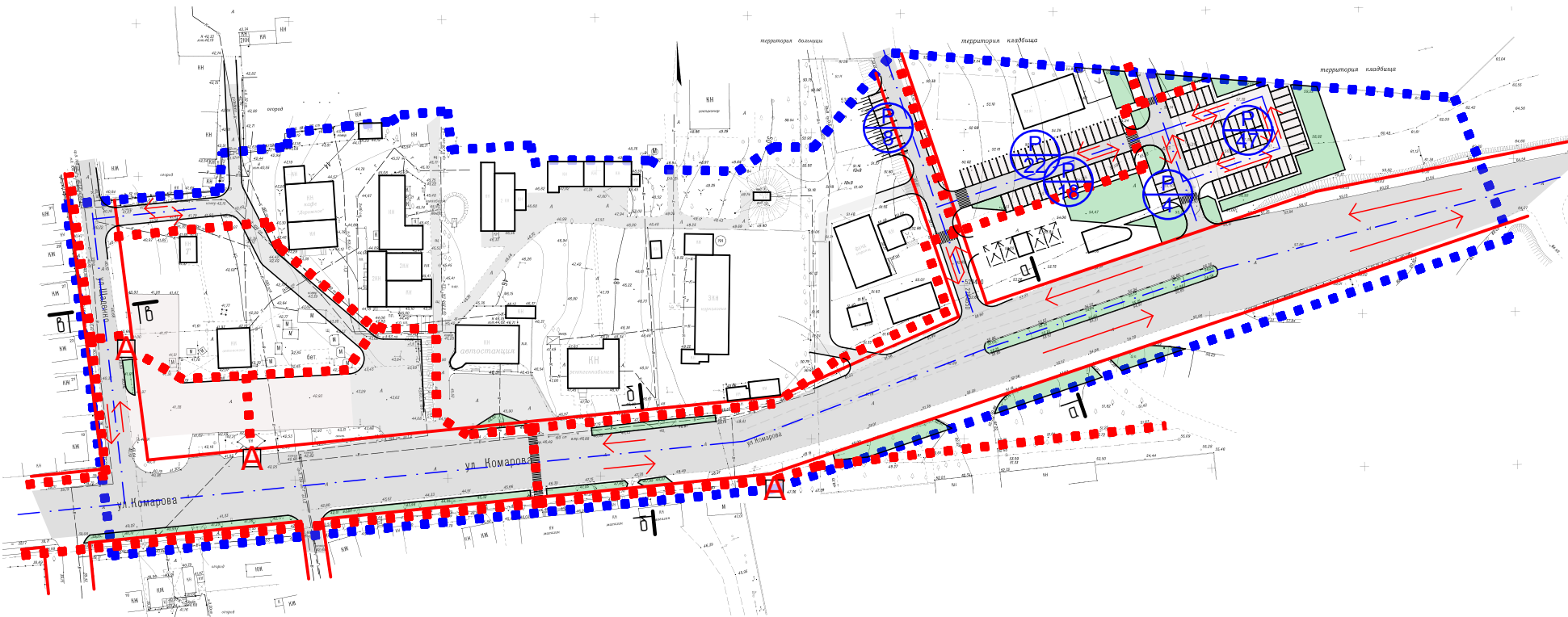
 Остановка общественного транспорта

						01-2018-ПП		
						Корректировка проекта планировки и разработка проекта межевания по ул. Комарова с прилегающей территорией, ограниченной с западной стороны ул. Щаденко и с восточной стороны территорией АЗС в г. Белая Калитва Ростовской области		
Изм.	Колуч.	Лист	№вк.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							-	3
Архитектор	Коляк А.В.				06.18	План современного использования территории Опорный план, Ведомость существующих земельных участков	ИП Коляк А.В. г. Белая Калитва	



№	Координата X	Координата Y
1	529 394,23	2 284 657,41
2	529 389,94	2 284 648,31
3	529 430,97	2 284 765,33
4	529 441,49	2 284 818,57
5	529 420,24	2 284 826,89
6	529 338,47	2 284 586,73
7	529 363,92	2 284 589,93
8	529 476,10	2 284 629,54
9	529 469,72	2 284 621,15
10	529 343,01	2 284 382,71
11	529 428,14	2 284 371,78
12	529 424,71	2 284 357,10
13	529 340,02	2 284 367,97
14	529 315,95	2 284 363,58
15	529 323,65	2 284 439,82
16	529 322,94	2 284 432,85

Схема организации транспорта и улично-дорожной сети



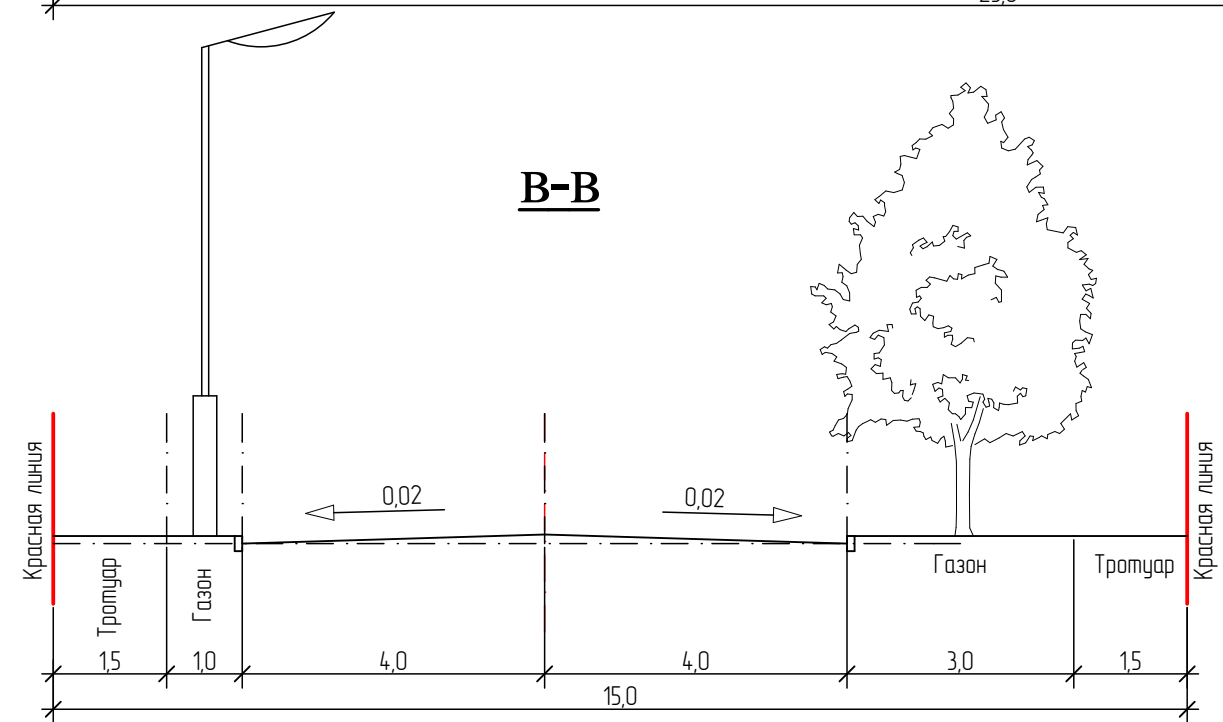
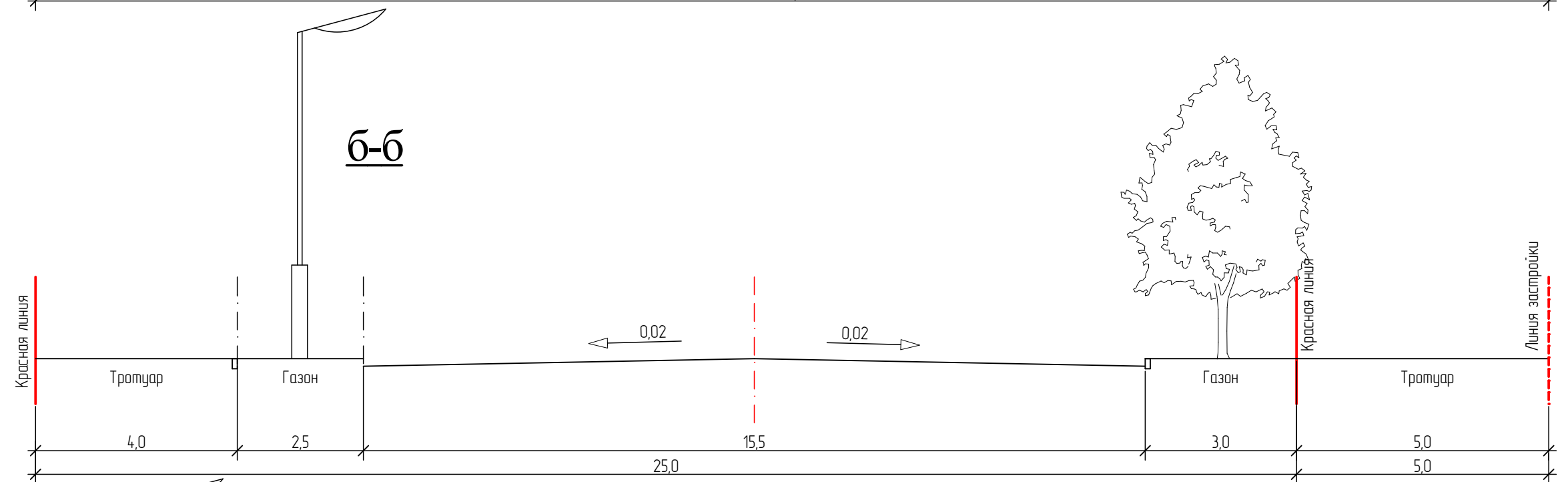
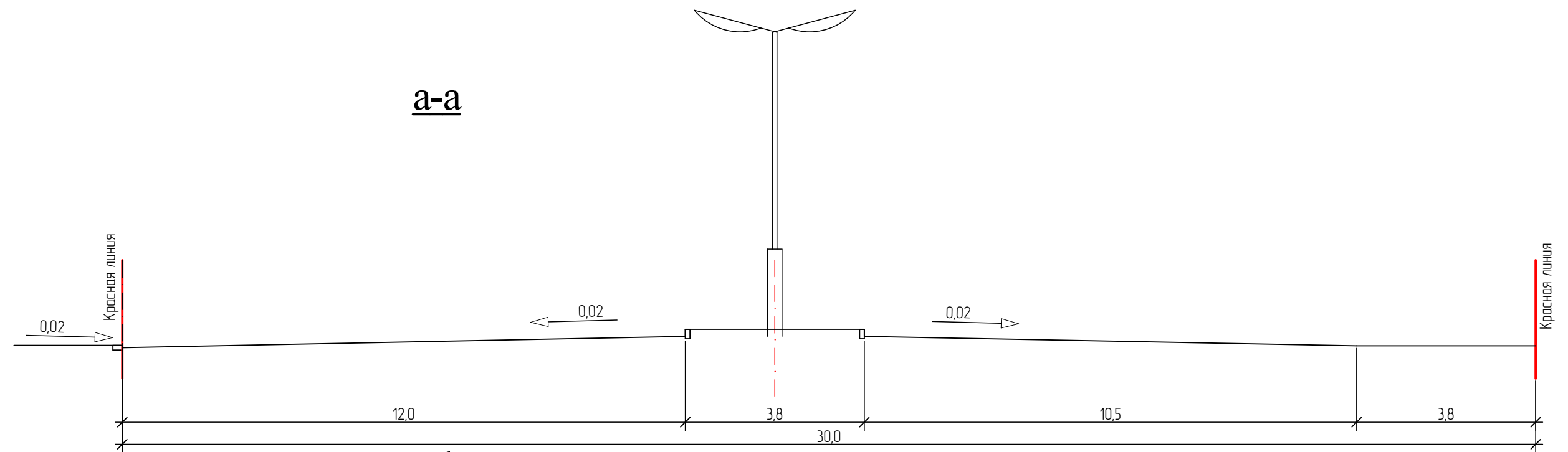
Условные обозначение к схема организации транспорта и улично-дорожной сети

- Контуры зданий и сооружений
- Дороги и проезды
- Элементы озеленения и благоустройства
- Направление движения транспорта
- Основные пешеходные пути
- Красная линия
- Ось дороги
- Автомобильные автостоянки
- Остановки общественного транспорта
- Граница проектных работ

Условные обозначение к разбивочному чертежу красных линий

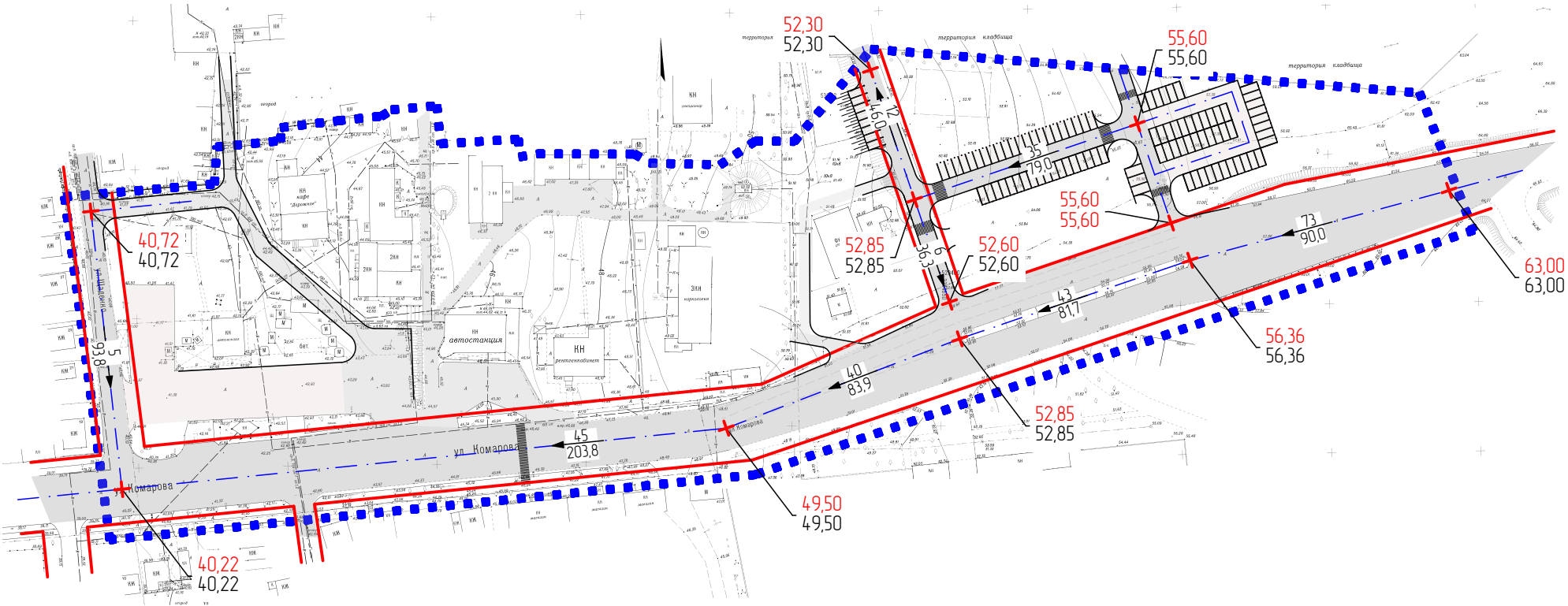
- Территория улиц в красных линиях
- Дороги, проезды
- Граница проектных работ
- Красная линия
- Линия регулирования застройки
- Ось дороги

						01-2018-ПП		
						Корректировка проекта планировки и разработка проекта межевания по ул. Комарова с прилегающей территорией, ограниченной с западной стороны ул. Щаденко и с восточной стороны территорией АЗС а г. Белая Калитва Ростовской области		
Изм.	Колуч	Лист	№фок	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							-	4
Архитектор	Колюк А.В.				06.18	Разбивочный чертеж красных линий, Каталог координат красных линий, Схема организации транспорта и улично-дорожной сети	ИП Колюк А.В. г. Белая Калитва	



						01-2018-ПП				
						Корректировка проекта планировки и разработка проекта межевания по ул. Комарова с прилегающей территорией, ограниченной с западной стороны ул. Щаденко и с восточной стороны территорией АЗС а г. Белая Калитва Ростовской области				
Изм.	Колуч	Лист	№фак.	Подп.	Дата					
								Стадия	Лист	Листов
								-	5	
								ИП Колюк А.В. г. Белая Калитва		
Архитектор	Колюк А.В.				06.18	Поперечные профили улиц и дорог				

Схема вертикальной планировки участка

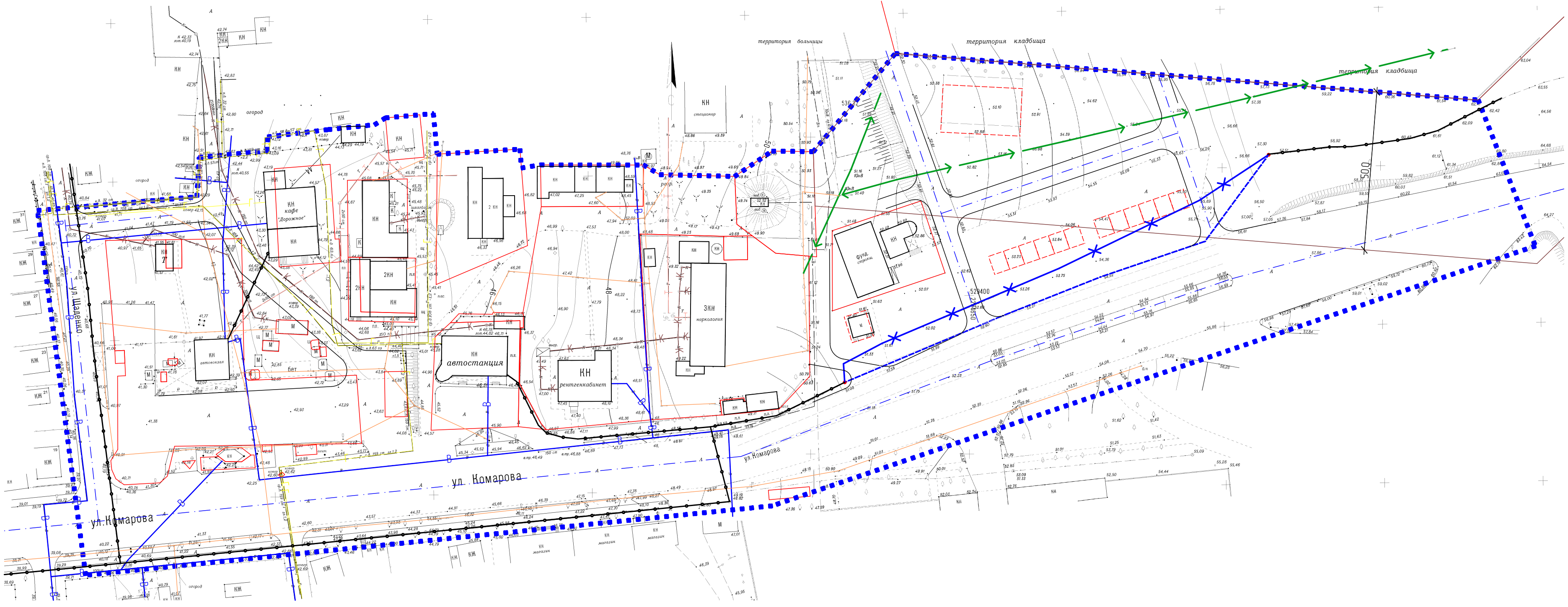


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Дороги, проезды
- + $\frac{75.30}{75.00}$ - Проектные отметки
- Существующие отметки
- $\frac{13.0}{100.00}$ - Уклон $^{\circ}/_{00}$
- Расстояние между точками
- Граница проектных работ
- Красная линия
- Ось дороги

						01-2018-ПП		
						Корректировка проекта планировки и разработка проекта межевания по ул. Комарова с прилегающей территорией, ограниченной с западной стороны ул. Щаденко и с восточной стороны территорией АЗС а г. Белая Калитва Ростовской области		
Изм.	Колуч	Лист	№фак.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							-	6
						Схема вертикальной планировки участка	ИП Колюк А.В. г. Белая Калитва	
Архитектор	Колюк А.В.				06.18			

Схема размещения инженерных сетей и сооружений



Условные обозначения

Условные обозначения:

- В — Сети водоснабжения
- Т — Сети теплоснабжения
- К — Сети канализации
- Г — Сети газоснабжения
- Воздушные линии электропередач
- Кабель связи
- Высоковольтные линии электропередач
- Ликвидируемые сети
- Проектируемый кабель связи

						01-2018-ПП		
						Корректировка проекта планировки и разработка проекта межевания по ул. Комарова с прилегающей территорией, ограниченной с западной стороны ул. Щаденко и с восточной стороны территорией АЗС в г. Белая Калитва Ростовской области		
Изм.	Колуч.	Лист	№вкл.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Архитектор	Коляк А.В.				06.18	Схема размещения инженерных сетей и сооружений, Условные обозначения	ИП Коляк А.В. г. Белая Калитва	