**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**

СОСТАВ ПРОЕКТА 2

Часть I. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

1. [ВВЕДЕНИЕ](#__RefHeading___Toc372184302) 3

2. [Общие положения](#__RefHeading___Toc372184302) 4

[3. Функциональное зонирование территории. Красные линии…………………….](#__RefHeading___Toc372184303)4

[4. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства………………………………………………………………………](#__RefHeading___Toc372184304)…..6

[5.](#__RefHeading___Toc372184305) Характеристики планируемого развития территории……………………………7

[6.](#__RefHeading___Toc372184305) Планировочные ограничения использования территории………….…………...8

7. Улично-дорожная сеть и транспорт……………………………………...…….. ..8

8.Благоустройство и озеленение территории……………………………………….9

9. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории.……………………………...……………..9

Часть II. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ…………………………………………....10

10. Общие положения………………………………………………………………..11

11. Структура территории, образуемая в результате межевания…………………11

12. Планировочные характеристики объектов межевания………………………..12

13. Расчет нормативной площади земельных участков…………………………………………………………………………..…..13

14. Предложения по установлению публичных сервитутов………………………14

15. Координат земельных участков…………………………………………………15

# СОСТАВ ПРОЕКТА

**Общая пояснительная записка**

**Часть I.** Основная часть проекта планировки территории

Обоснование проекта планировки территории

**Часть II.** Межевание территории

**Графические материалы (карты-схемы)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование чертежей | Масштаб | Кол-во листов | Том |
| 1 | Чертеж планировки территории | 1:500 | 1 | **I** |
| 2 | Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения | 1:1000 | 1 | **I** |
| 3 | Схема использования территории  в период подготовки проекта планировки территории | 1:500 | 1 | **I** |
| 4 | Схема вертикальной планировки | 1:500 | 1 | **I** |
| 5 | Схема организации движения транспорта | 1:500 | 1 | **I** |
| 7 | Межевание территории | 1:500 | 1 | **II** |

**Часть I. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ**

**1.Введение**

Документация по планировке территории и межеванию территории в свободной от застройки территории в районе пересечения ул. М. Горького и ул. Толстого, г. Белая Калитва, Ростовской области разработана на основании постановления Администрации Белокалитвинского городского поселения от 27.07.2018 №383 «О внесении изменений в постановление Администрации Белокалитвинского городского поселения №86 от 15.03.2016».

Целями подготовки проекта планировки территории являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;

- выделение элементов планировочной структуры;

- установление границ территорий общего пользования;

- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- установление красных линий.

При разработке проекта планировки использовались следующие документы:

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений».
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
4. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
5. Генеральный план г. Белая Калитва, том1, утвержденного Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 11.08.2011г. № 90.
6. Правила землепользования и застройки Белоклитвинского городского поселения, утвержденные Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 23 июля 2012 г № 112;
7. Местные нормативы градостроительного проектирования Белокалитвинского городского поселения, утвержденные Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 26.02.18 № 54;

# 2. Общие положения

Проектируемый квартал территорией площадью 0,51 га расположен в южной части г.Белая Калитва Ростовской области. Квартал ограничен:

• с севера – пересечение улиц М.Горького и Л.Толстого;

• с востока - проезжая часть улицы Л. Толстого;

• с запада - проезжая часть улицы М.Горького;

• с юга -.территорией индивидуальной жилой застройкой, а также коммунально-складской зоной.

Проектируемая территория расположена согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения в зоне : Ж1.( ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Проектируемая территория расположена в границах населенного пункта –г.Белая Калитва.

Климат:

Климатические условия района строительства умеренно-континентальные, являются благоприятными для градостроительной деятельности:

* среднегодовая температура воздуха +3,50С;
* средняя температура января -6,70С;
* средняя температура июля +17,70С;
* безморозный период 177 дней в году;
* глубина снежного покрова 50-70 см;
* глубина промерзания почвы 80-100 см;
* преобладающее направление ветров южного и юго-западного направлений, скорость ветра в среднем составляет 4,0 м/сек;
* среднегодовое количество осадков 550 мм, из которых 70% выпадает в теплый период года.

Проект планировки выполнен на топографической основе выполненной инженерами-геодезистами МУП «Архитектурно-планировочное бюро» в МСК-61 в 2018 г.

**3. Функциональное зонирование территории. Красные линии.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения, утвержденные Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 23 июля 2012 г № 112, проектируемая территория относится к зоне Ж.1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Основными видами разрешенного использования зоны Ж.1 являются:

**Основные виды разрешенного использования:**

1. объекты индивидуального жилищного строительства;
2. жилые дома блокированной застройки;
3. ведение личного подсобного хозяйства;
4. многоквартирные жилые дома;
5. ведение дачного хозяйства;
6. ведение садоводства.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. детские дошкольные учреждения;
2. общеобразовательные и специализированные школы;
3. административно-управленческие здания;
4. амбулаторно-поликлинические учреждения;
5. аптеки;
6. пункт утратил силу;
7. пункт утратил силу; предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
8. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
9. многоквартирные жилые дома не выше 3-х этажей;
10. торговые павильоны и киоски;
11. гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины;
12. гостевые дома;
13. сооружения связи, радиовещания и телевидения.
14. базы отдыха;
15. объекты индивидуального жилищного строительства, с встроено-пристроенными помещениями торгового и бытового обслуживания (кроме объектов, требующих установления санитарно-защитных зон);
16. Банковская и страховая деятельность
17. **Магазины.**

Настоящий проект планировки территории учитывает, согласно Генерального плана города Белая Калитва, ширину улиц в красных линиях и не предполагает изменения границ функционального назначения территориальных зон на проектируемой территории исходя из функционального назначения существующих и проектируемых объектов капитального строительства.

Перечень координат красных линий:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № поворотной точки | X | Y |
| 1 | 524 465,32 | 2 284 844,42 |
| 2 | 524 475,90 | 2 284 758,69 |
| 3 | 524 549,03 | 2 284 798,79 |
| 4 | 524 549,06 | 2 284 776,91 |

Проектируемые красные линии увязаны с существующими красными линиями, утвержденными в составе следующей документацией:

Линия регулирования застройки установлена с учетом обеспечения треугольников видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог (пункт 6.23 СНиП 2.07.01.-89\* « Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)

Основные решения проекта планировки территории приняты в соответствии генерального плана г. Белая Калитва, а также документации градостроительного зонирования «Правила землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения» от 23 июля 2012 г № 112.

**4. Перечень планируемых к размещению**

**объектов капитального строительства**

На проектируемой территории выделяются следующие объекты капитального строительства:

Настоящий проект планировки территории учитывает, согласно Генерального плана города Белая Калитва, ширину улиц в красных линиях и не предполагает изменения границ функционального назначения территориальных зон на проектируемой территории исходя из функционального назначения существующих и проектируемых объектов капитального строительства.

1. Магазин (поз. 1)
2. Магазин (поз. 2);
3. Автобусная остановка (поз. 3).

Перечень планируемых к размещению объектов приведен в табл.1. При разработке проектной документации должны соблюдаться предельные параметры строительства, указанные в табл.1, а также другие параметры в соответствии с действующей на момент разработки проектной документации редакцией ПЗЗ г.Белая Калитва и местных нормативов градостроительного проектирования Белокалитвинского городского поселения.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № на плане | Наименование объекта | Вид разрешенного использования участка по ПЗЗ | Этаж  ность | Площадь  застройки | Площадь земельного участка,  существующая,  м2 | Площадь земельного участка,  проектир-го,  м2 |
| *1* | *Магазин* | *Магазин* | *1* | *560* | *-* | *1280,20* |
| *2* | *Магазин* | *Магазин* | *2* | *200* | *-* | *550,0* |
| *3* | *Автобусная остановка* | *элементы благоустройства* | *1* | *-* | *-* | *-* |

**5.Характеристики планируемого развития территории**

На проектируемой территории расположена свободная от застройки территория. Настоящий проект предусматривает:

- формирование зоны строительства магазинов для продажи товаров повседневного спроса.

- перенос и замена автобусной остановки из современных материалов;

Баланс территории квартала приведен в табл.2

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Территория | Единица изм. | Количество | % |
| 1. | Площадь участка, всего | м2 | **5100** | 100 |
|  | в том числе: |  |  |  |
| 1.1 | Территория жилой застройки | м2 | **-** | - |
| 1.2 | Территория общего пользования | м2 | **3269,8** | 64,11 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | - участки зеленых насаждений общего пользования | м2 | 2060 | 40,39 |
|  | - улицы, дороги, проезды | м2 | 1209,8 | 23,72 |
|  | - прочие территории общего пользования | м2 | - | - |
| 1.3 | Территории общественно-деловой застройки | м2 | **1830,2** | 35,89 |

Проектом планировки территории не предусматривается новое жилищное строительство. Красными линиями выделены границы территории общего пользования: улицы, переулки, пешеходные зоны.

**6.Планировочные ограничения использования территории**

Территория имеет следующие существующие ограничения использования:

- охранная зона линии электропередач 0,4 кВ - 1 метра от крайнего провода;

- охранная зона линии связи - 2 м;

- охранная линия канализации - . max 3м.

В пределах территории охранных зон не допускается:

1.Выполнение строительных, ремонтных работ, а также снос любых сооружений и зданий.

2.Осуществление взрывных, горных, мелиоративных и прочих аналогичных работ, посадку деревьев и прочих насаждений, полив сельскохозяйственных растений.

3.Загромождение подходов и подъездов к опорам.

4. Создание свалок грунта, мусора, снега.

5. Обустройство спортивных площадок, стадионов, остановок транспорта, проведение любых мероприятий, предполагающих скопление большой массы народа.

На проектируемой территории размещение новых объектов с установлением санитарно-защитных зон не планируется. Проектируемые магазины не попадают под определение СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" 7.1.12 класс V п.6 - "гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры", т.к. торговая площадь магазина менее 1000 м2.

**7.Улично-дорожная сеть и транспорт**

Настоящий проект не вносит изменения и дополнения в существующую улично-дорожную сеть квартала.

Классификация улично-дорожной сети в проекте планировки принята в соответствии с Генеральным планом Белокалитвинского городского поселения, утвержденного Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 11.08.2011г. № 90.

В составе проекта планировки выполнена схема организации улично- дорожной сети и схема движения транспорта. Проезжие части проектируются с асфальтобетонным покрытием. . Расчетная нагрузка на покрытие – AI (AX 10), для возможности проезда пожарной техники. Продольные уклоны проезжих частей выполнены не менее 5 %

Проезд к территории проектируемого квартала осуществляется по магистральным улицам общегородского значения – ул. М. Горького и ул. Л. Толстого. Для обеспечения безопасности движения пешеходов вдоль автомобильных дорог предусмотрено устройство тротуаров, отделенных от проезжей части газоном.

**8.Благоустройство и озеленение территории**

Мероприятия по благоустройству территории предусматривает устройство тротуаров, установку уличного освещения, установку урн для мусора, декоративное ограждение территории. Территория не занятая застройкой и покрытиями озеленяется газоном.

**9. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории.**

Теплоснабжение проектируемых объектов капитального строительства предусматривается от автономных газовых по объектных теплогенераторов.

Водоснабжение проектируемых объектов капитального строительства предусматривается централизованное от магистральных водопроводных сетей по ул.Л. Толстого.

Водоотведение бытовых стоков предусматривается в существующие магистральные канализационные сети.

Газоснабжение предусматривается от существующей газораспределительной сети, по планируемой сети газопроводов, с устройством по необходимости газораспределительных пунктов.

Электроснабжение предусматривается от существующей системы электроснабжения, от планируемых распределительных пунктов, трансформаторных подстанций, кабельными линиями 0,4 кВ.

**ЧастьII. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Проект межевания территории разработан в составе проекта планировки и межевания территории в свободной от застройки территории в районе пересечения ул. М. Горького и ул. Толстого, г. Белая Калитва, Ростовской области разработана на основании постановления Администрации Белокалитвинского городского поселения от 27.07.2018 №383 «О внесении изменений в постановление Администрации Белокалитвинского городского поселения №86 от 15.03.2016».

При разработке проекта межевания использованы следующие документы:

1. Топографическая съемка в масштабе 1:500;
2. Сведения об учтенных в Государственном кадастре недвижимости земельных участках, расположенных на территории проектирования.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, нормативно-правовых актов Правительства РФ, Госстроя России, Правительства Ростовской области.

В задачи проекта межевания входит:

- анализ фактического землепользования на территории проектирования;

- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;

- определения местоположения границ образуемых земельных участков;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

# 10. Общие положения

На территории проектирования существует установленная местная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Опорная межевая сеть определена для территории муниципального образования с определением контрольных пунктов полигонометрии.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Проект межевания выполнен на топографической основе, выполненной инженерами-геодезистами МУП «Архитектурно-планировочное бюро» в МСК-61 в апреле 2018г.

**11.Структура территории, образуемая в результате межевания**

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, внутриквартальным проездам и другим границам.

Настоящим проектом межевания предусмотрено формирование:

1. **Земельный участок ЗУ1** (ЗУ 1 на чертеже межевания), площадью 1280,20м2, за счет свободных территорий квартала с кадастровым номером 61:47:0010308.

Проектом предлагается формирование земельного участка, определение условно-разрешенного вида использования – в соответствии с правилами землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения – магазины.

2. **Земельный участок ЗУ2** (ЗУ 2 на чертеже межевания), площадью 550,0 м2, за счет свободных территорий квартала с кадастровым номером 61:47:0010308.

Проектом предлагается формирование земельного участка, определение условно-разрешенного вида использования– в соответствии с правилами землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения – магазины.

Выделение земельных участков для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на территории в границах настоящего проекта межевания не предусмотрено.

Земельные участки под инженерные сети на территории внутриквартальной застройки не выделяются.

Эксплуатация сетей будет осуществляться на землях общего пользования.

**12. Планировочные характеристики объектов межевания**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № по проекту | Категория земель | Разрешенное  использование | Местоположение, адрес | Площадь участка | |
| существующая | проектируемая |
| ЗУ 1 | Земли населенного пункта | магазины | Ростовская область, г. Белая Калитва,  ул. Л. Толстого | - | 1280,20 |
| ЗУ 1 | Земли населенного пункта | магазины | Ростовская область, г. Белая Калитва,  ул. Л. Толстого | - | 550,0 |

**13. 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 на100 м2 торговой площади

св. 250 до 650 - 0,08-0,06 га на100 м2 торговой площади

св. 650 до 1500 - 0,06-0,04 га на100 м2 торговой площади

св. 1500 до 3500 - 0,04-0,02 га на100 м2 торговой площади

Свыше 3500 - 0,02 га на100 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 |
| ЗУ 1 | Ростовская область, г. Белая Калитва,  ул. Л. Толстого | 1 | 540 | 1 | 400 | 1280 | 1280,20 |
| ЗУ 2 | Ростовская область, г. Белая Калитва,  ул. Л. Толстого | 1 | 185 | 1 | 150 | 480 | 550,0 |

**14. Предложения по установлению публичных сервитутов**.

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

– прохода или проезда через земельный участок;

– использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

– размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

– проведения дренажных работ на земельном участке;

– временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Охранные зоны от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами в размере:

– кабельная канализация связи – 2 метра с каждой стороны от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации;

– безнапорный коллектор хозяйственно-фекальной канализации - 3 метра в каждую сторону от стенок трубопровода;

– линии электропередачи кабельные 0,4 кВ – 1 метр по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей.

В местах, где инженерные сети проходят по земельному участку или в непосредственной близости от границ земельных участков устанавливаются сервитуты, обязывающие владельцев этих участков использовать территорию сервитута с учетом требований безопасности и сохранности инженерных коммуникаций и предоставления беспрепятственного доступа к ним представителей соответствующих служб для инспекции и ремонта.

Зоны сервитутов установлены в пределах охранных зон и зон санитарной охраны соответствующих инженерных сетей.

**15. Координат земельных участков**

ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (МСК-61 ЗОНА 2)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Координаты поворотных  точек земельного участка ЗУ 1.  Площадь 1280,20 м2 | | |
| № поворотной точки | X | Y |
| 1 | 524 540,76 | 2 284 778,62 |
| 2 | 524 540,76 | 2 284 803,30 |
| 3 | 524 503,90 | 2 284 823,39 |
| 4 | 524 503,90 | 2 284 799,62 |
| 5 | 524 503,90 | 2 284 778,62 |
| Координаты поворотных  точек земельного участка ЗУ 2.  Площадь 550,00 м2 | | |
| № поворотной точки | X | Y |
| 1 | 524 540,76 | 2 284 778,62 |
| 2 | 524 540,76 | 2 284 803,30 |
| 3 | 524 503,90 | 2 284 823,39 |
| 4 | 524 503,90 | 2 284 799,62 |
| 5 | 524 503,90 | 2 284 778,62 |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**