**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)…..5

[5.](#__RefHeading___Toc372184305) Характеристики планируемого развития территории……………………………6

[6.](#__RefHeading___Toc372184305) Планировочные ограничения использования территории………….…………..7

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

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

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

Часть II. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ…………………………………………....11

10. Общие положения…………………………………………………………………12

11. Структура территории, образуемая в результате межевания…………………12

12. Планировочные характеристики объектов межевания 12

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

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

15. Координат земельных участков………………………………………………16

# 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 | 1:1000 | 1 | **I** |
| 2 | Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения | 1:2000 | 1 | **I** |
| 3 | Схема использования территории  в период подготовки проекта планировки территории | 1:2000 | 1 | **I** |
| 4 | План красных линий | 1:2000 | 1 | **I** |
| 5 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | 1:1000 | 1 | **I** |
| 6 | Схема организации транспорта и улично-дорожной сети | 1:2000 | 1 | **I** |
| 7 | Межевание территории | 1:1000 | 1 | **II** |

**Часть I. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ**

**1.Введение**

Документация по планировке территории и межеванию территории в районе пересечения улиц Ростовская и Машиностроителей в г. Белая Калитва разработана на основании постановления Администрации Белокалитвинского городского поселения от 08.06.2018 №223 «О разработке документации по проекту планировки и межевания территории в районе пересечения улиц Ростовская и Машиностроителей в г. Белая Калитва Ростовской области».

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 с застроенной территорией площадью 1,56 га расположен в западной части г.Белая Калитва Ростовской области. Квартал ограничен:

• с севера - проезжая часть ул. Ростовская, въезд в город.;

• с востока - территория индивидуальной жилой застройки;

• с юга и запада -. территорией многоквартирных жилых домов по ул. Машиностроителей.

Проектируемая территория расположена согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения в зоне : Ж4.( ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ 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 Белоклитвинского городского поселения, утвержденные Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 23 июля 2012 г № 112, проектируемая территория относится к зоне Ж.4 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами».

Основными видами разрешенного использования зоны Ж.4 являются:

1. многоквартирные жилые дома 3-5 этажей;
2. детские дошкольные учреждения общего типа и специализированные;
3. общеобразовательные и специализированные школы;
4. внешкольные учреждения;
5. пункт утратил силу;
6. многоквартирные дома 5-12 этажей
7. общественное управление;
8. Магазины;
9. Банковская и страховая деятельность.

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 | 528844,53 | 2283410,15 |
| 2 | 528866,56 | 2283395,96 |
| 3 | 528877,72 | 2283409,16 |
| 4 | 528888,44 | 2283421,09 |
| 5 | 528908,86 | 2283443,30 |
| 6 | 528921,95 | 2283455,64 |
| 7 | 528938,49 | 2283471,09 |
| 8 | 528761,19 | 2283511,42 |

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:

1. Существующие объекты капитального строительства:
   1. Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями на первом этаже (поз.1);
   2. Гостиница (поз.2);
   3. Дизель-генераторная подстанция (поз.4).
2. Планируемые объекты капитального строительства:
   1. Магазин (поз. 3);
   2. Детская площадка (поз. 5);
   3. Автобусная остановка(поз. 6);

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* | *Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями на первом этаже* | *Многоквартирные дома 5-12 этажей* | *9* |  | *2301* | *2301* |
| *2* | *Гостиница* | *Гостиницы, мотели* | *2* |  | *2175,0* | *2175,0* |
| *3* | *Магазин* | *Магазин* | *1* | *540* | *-* | *1022* |
| *4* | *Дизель-генераторная подстанция* | *Инженерно-технические объекты и сооружения* | *1* |  | *149,0* | *149,0* |
| *5* | *Детская площадка* | *-* | *1* |  | *-* |  |
| *6* | *Автобусная остановка* | *элементы благоустройства* | *1* |  | *-* |  |

**5.Характеристики планируемого развития территории**

На проектируемой территории расположена существующая сложившаяся застройка. В период подготовки данного проекта на месте проектируемого магазина расположена стихийная детская площадка, а также пешеходный тротуар, связывающий рынок мкр. Заречный и автобусную остановку.

Настоящий проект предусматривает:

- формирование зоны строительства магазина для продажи товаров повседневного спроса.

- формирование новой детской площадки с установкой детского игрового оборудования, а также установкой специального травмобезопасного покрытия, на территории земельного участка с кадастровым №61:47:0010133:24;

- частичный перенос пешеходного тротуара и замена асфальтобетонного покрытия на всем протяжении тротуара;

- замена автобусной остановки из современных материалов;

- ремонт и прочистка лотка отвода ливневых вод.

Баланс территории квартала приведен в табл.2

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Территория | Единица изм. | Количество | % |
| 1. | Площадь участка, всего | м2 | **15640** | 100 |
|  | в том числе: |  |  |  |
| 1.1 | Территория жилой застройки | м2 | **2301** | 14,71 |
| 1.2 | Территория общего пользования | м2 | **10142** | 64,84 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  | - участки зеленых насаждений общего пользования | м2 | 3020 | 19,05 |
|  | - улицы, дороги, проезды | м2 | 5930 | 37,91 |
|  | - прочие территории общего пользования | м2 | 1239 | 7,88 |
| 1.3 | Территории общественно-деловой застройки | м2 | **3197** | 20,44 |

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:

- в северной части территории проходит газопровод высокого давления Ø219мм, глубина заложения – 1,2 м. Охранная зона газопроводов – 7 метра от оси газопровода. Допустимое расстояние от газопровода до зданий и сооружений – 10 метров.

- охранная зона линии электропередач 10 кВ - 10 метра от крайнего провода;

- охранная зона линии связи - 2 м;

- охранная линия тепловых сетей – max 5 м;

- охранная линия водопровода – max 5 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. Проектируемый магазин не попадает 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 классV п.6 - "гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры", т.к.торговая площадь магазина менее 500 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 магистральной улице районного значения – ул. Ростовская и магистральной улице общегородского значения – ул. Машиностроителей. 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, декоротивное ограждение территории, формирование новой детской площадки с установкой детского игрового оборудования, с покрытием из травмобезопасного материала.

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 мкр. Заречный .

Водоотведение бытовых стоков предусматривается в существующие магистральные канализационные сети мкр. Заречный

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 районе пересечения улиц Ростовская и Машиностроителей в г. Белая Калитва на основании Постановления Администрации Белокалитвинского городского поселения от 08.06.2018 №223 «О разработке документации по проекту планировки и межевания территории в районе пересечения улиц Ростовская и Машиностроителей в г. Белая Калитва Ростовской области».

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 **земельного участка ЗУ1** (ЗУ 1 на чертеже межевания), площадью1022,0 м2, за счет свободных территорий квартала с кадастровым номером 61:47:0010133.

Проектом предлагается формирование земельного участка, определение вида разрешенного 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. Машиностроителей | - | 1022,00 |

**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 заний | Торговая площадь | Норматив. площадь зем. уч., кв.м | Проектная площадь зем. участка, кв.м |
| ЗУ 1 | Ростовская область, г. Белая Калитва,  ул. Машиностроителей | 1 | 40 | 1 | 170 | 1020 | 1022 |

**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)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кординаты поворотных  точек земельного участка ЗУ 1.  Площадь 1022 м2 | | |
| № поворотной точки | X | Y |
| 1 | 528902,00 | 2283437,89 |
| 2 | 528925,16 | 2283474,12 |
| 3 | 528891,95 | 2283481,67 |
| 4 | 528884,17 | 2283449,29 |
| 1 | 528902,00 | 2283437,89 |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**