



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 .04.2026 № 562

г. Белая Калитва

Об утверждении проекта планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

В соответствии со статьями 8, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением председателя Собрания депутатов – главы Белокалитвинского района от 12.03.2026 № 9 «О проведении публичных слушаний по документации «Проект планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)», на основании заключения о результатах публичных слушаний от 31.03.2026 № 09, Администрация Белокалитвинского района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить проект планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га), согласно приложению.
2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Администрации Белокалитвинского района в течении семи дней со дня принятия.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на и.о. заместителя главы Администрации Белокалитвинского района по строительству, промышленности, транспорту, связи Кожанова М.С.

И.о. главы Администрации
Белокалитвинского района



В.Г. Голубов

Приложение
к постановлению
Администрации
Белокалитвинского района
от 13 .04. 2026 № 562

АБТИ

ООО РЦТИА БЕЛОКАЛИТВИНСКОГО РАЙОНА
Общество с ограниченной ответственностью
«Районный Центр Технической Инвентаризации и Архитектуры»
Белокалитвинского района
ИНН 6142027947 ОГРН 1216100033137

347042 Ростовская область, г. Белая Калитва, ул.п. Стандартный, д.18Тел.факс (8-86383) 2-51-
39
e-mail-rcitia@yandex.ru

**Проект планировки территории
мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й
квартал перспективной застройки 12,8 га)**

Том 1

Основная часть проекта планировки

А-025-072-ППТ-1

Директор ООО «РЦТИА»
Белокалитвинского района

Савиных Е.А.

г. Белая Калитва
2025 г.



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 19.12.2025 № 2063

г. Белая Калитва

**О разработке проекта планировки территории мкр. Казачий,
г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)**

В соответствии со статьями 42, 43 пунктами 5, 13 статьи 45, статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно статье 3 Устава муниципального образования муниципального района «Белокалитвинский район», на основании муниципального контракта Администрации Белокалитвинского городского поселения № 236 от 16 декабря 2025 о разработке документации по проекту планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га), Администрация Белокалитвинского района **постановляет:**

1. Разработать проект планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га), согласно приложению к настоящему постановлению.
2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию 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 Голубова В.Г.




О.А. Мельникова

Приложение
к постановлению
Администрации
Белокалитвинского района
от 19.12.2025 № 2063

Схема границ разработки проекта планировки территории мкр. Казачий,
г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га).



 -границы разработки проектной документации

Заместитель Главы Администрации
Белокалитвинского района
по организационно-кадровой работе



Василь
Л.Г. Василенко

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на разработку документации по проекту планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки) 12,8 га

№ п/п	Наименование раздела	Содержание раздела
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Разработка документации по проекту планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки) 12,8 га
2	Основание для разработки документации по планировке территории	Письма Администрации Белокалитвинского района от 18.12.2024 № 65.04.01/1472, от 25.12.2024 № 65.04/3279, от 31.07.2025 № 65.04/1725.
3	Источник финансирования	Средства местного бюджета
4	Заказчик	Администрация Белокалитвинского городского поселения
5	Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации	<ul style="list-style-type: none"> - Градостроительный кодекс РФ; - Земельный кодекс РФ; - Постановление Правительства РФ от 15.02.2011 №77 «О порядке подготовки документации по планировке территории, осуществляемой по решению уполномоченного федерального органа исполнительной власти; - Областной закон Ростовской области о градостроительной деятельности от 14 января 2008 года №853-ЗС; - Генеральный план Белокалитвинского городского поселения, утверждённый Решением Собрании депутатов Белокалитвинского городского поселения № 90 от 11.08.2011 г.; - Правила землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения, утвержденные решением Собрании депутатов Белокалитвинского городского поселения № 112 от 23.07.2012 г.; - Местные нормативы градостроительного проектирования Белокалитвинского городского поселения, утвержденные Решением Собрании депутатов Белокалитвинского городского поселения от 20.02.2018 № 54; - СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказов Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)
6	Описание проектируемого объекта (объектов)	
6.1	Наименование субъектов Российской Федерации, где планируется размещение проектируемого объекта (объектов)	Белокалитвинское городское поселение Белокалитвинского района Ростовской области
6.2	Наименование (титул) проектируемого объекта (объектов) с указанием идентификационных номеров в соответствии с документами	<p>Наименование объекта: Разработка документации по проекту планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки) 12,8 га</p> <p>Схема границ территории, обозначена в приложении.</p>

	территориального планирования	
6.3	Наименование планируемых работ в отношении проектируемого объекта (объектов) и основные характеристики планируемого к размещению проектируемого объекта (объектов) капитального строительства	<p>Проект планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки) 12,8 га предусматривает формирование земельных участков для индивидуального жилищного строительства с целью бесплатного предоставления многодетным семьям.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.</p> <p>Ориентировочная площадь для разработки проекта планировки территории в границах проектирования – 12,8 га.</p> <p>Схема границ территории, обозначена в приложении.</p> <p>При разработке проекта планировки территории учесть ПСД «Строительство водопровода и канализации мкр. Казачий в г. Белая Калитва, Белокалитвинского района Ростовской области».</p>
6.4	Цель разработки и задач проекта планировки территории	Устойчивое развитие территории нового жилищного строительства, выделение элементов планировочной структуры для последующего установления границ земельных участков с целью бесплатного предоставления участков многодетным семьям.
7	Исходная информация:	Сбор исходных данных осуществляется Исполнителем при содействии Заказчика
7.1.	Картографические и топографические материалы:	Топографическая основа масштаба 1:500 или 1:1000 с планом существующих инженерных коммуникаций в границах проектирования жилого района, согласованная с ресурсоснабжающими организациями
7.2.	Инвентаризационные данные по землепользованию:	Материалы инвентаризации с характеристикой существующих и сохраняемых предприятий (иных объектов), кадастрового учета, действующие земельные отводы для проектирования и строительства капитальных объектов;
7.3.	Ранее выполненные работы, учет которых обязателен при проектировании;	Документы территориального планирования и градостроительного зонирования (материалы Генерального плана Белокалитвинского городского поселения и Правил землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения)
8		Требования к:
8.1.	Предпроектному анализу:	Выполнить расширенный комплексный градостроительный анализ проектируемого района в соответствии с действующими на территории РФ методиками.
8.2.	Планировочной организации территории:	Разработать проект планировки территории с соблюдением градостроительных и иных, действующих норм и правил. Планировочным решением учесть сохраняемую существующую застройку, действующие землеотводы, перспективное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры, наличие коридоров ЛЭП и иных линейных объектов, объекты культурного наследия и их зоны охраны (при наличии), водные объекты и их охранные зоны, иные зоны ограничения строительства. Выполнить планировку улично-дорожной сети с учетом планировочных линейных объектов (газ, вода, электричество, дороги). Установить красные линии.
8.3.	Функциональному зонированию:	Проектом учесть градостроительное зонирование территории (правила землепользования и застройки), разместить участки для индивидуального жилищного строительства в жилых зонах,

		а также при необходимости определить границы территорий коммунально-бытового обслуживания
8.4.	Инженерной подготовке и размещению транспорта:	Разработать схему размещения инженерных коммуникаций, на основании схемы точек подключения инженерной инфраструктуры, согласованной с ресурсоснабжающими организациями. Определить нагрузку инженерных сетей. Транспортную схему решить в соответствии с Генеральным планом города, транспортной схемой прилегающих районов с учетом ее перспективного развития, ранее разработанной проектной документацией, планируемыми развитием
8.5.	Параметрам застройки:	Параметры застройки принять в соответствии с утвержденным и планируемым градостроительным зонированием, нормативными требованиями, параметрами сложившейся застройки на прилегающих земельных участках. Этажность всех объектов застройки указать на основном чертеже. Предусмотреть нормативную обеспеченность детскими дошкольными и школьными учреждениями с учетом статистических данных, за счет территорий соседних микрорайонов. При необходимости предусмотреть места для размещения социальных объектов. Предусмотреть 100% обеспечение общественных объектов плоскостными стоянками кратковременного использования.
9	Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий	Не требуется
10	Состав работы:	В состав работы входит: 1) анализ существующего состояния территории; 2) получение ответа комитета по охране объектов культурного наследия о наличии или отсутствии объектов, обладающих признаками культурного наследия. 3) разработка проекта планировки территории (Том1, Том2); 4) подготовка материалов для проведения публичных слушаний по утверждению проекта планировки;
11	Состав и содержание проекта планировки территории	Проект планировки территории выполняется в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в редакции от 21.04.2011), инструкцией о составе, порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003), СНиП 2.07.01-89*, СП 42-13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и включает графические материалы и пояснительные записки. 1. Основная (утверждаемая) часть: • Чертеж планировки территории (М 1:500 - 1:2000)*; • Положение о характеристиках планируемого развития территории; • Положения об очередности планируемого развития территории (таблица). 2. Материалы по обоснованию: • Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения (М 1:10000);

		<ul style="list-style-type: none"> • Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) (М 1:500 - 1:2000); • Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, включая схему организации улично-дорожной сети (М 1:500 - 1:2000); • План красных линий (М 1:500 - 1:2000); • Схема размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры; • Схема границ зон с особыми условиями использования территории (М 1:500 - 1:2000); • Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (М 1:500 - 1:2000); • Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; • Перечень мероприятий по охране окружающей среды; • Альбом поперечных профилей улиц и дорог (М 1:100); • Текстовая часть.
12	Утверждение и согласование документации по планировке территории	<p>Согласование с заинтересованными организациями осуществляется Заказчиком с участием Исполнителя в соответствии с частью 10 статьи 45 и пункта 4 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с порядком организации и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Белокалитвинский район. Заказчик согласовывает проект планировки территории в следующем порядке:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Предоставляет документацию по планировке территории на рассмотрение в администрацию Белокалитвинского района и главному архитектору Белокалитвинского района на бумажном и электронном носителях, которые рассматривают документацию. В течении 15 рабочих дней по результатам проверки выполняется подготовка заключения на предмет соответствия документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, техническим регламентом. Заключение и документацию по планировке территории направляется в Комиссию для подготовки проекта постановления Председателя собрания депутатов – главы Белокалитвинского района об организации и проведении публичных слушаний; 2. По результатам проверки документации, Исполнитель в случае возникших замечаний обязан доработать и откорректировать документацию по планировке территории в течении 15 календарных дней; 3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства Комиссия, образованная в органах местного самоуправления, проводит публичные слушания, с участием Исполнителя проектной документации.

13	Контроль и приемка работ	<p>Контроль и приемка осуществляется по всем этапам выполненных работ согласно утвержденному календарному плану с составление актов приемки работ.</p> <p>Текущий контроль и приемка работ производится специалистами Исполнителя – разработчика и специалистами Заказчика.</p> <p>При приемке должны оцениваться полнота, достоверность проектных предложений по территориальному планированию и графических материалов.</p>
14	Основные требования к форме представляемых материалов и их количеству	<p>Основные требования к форме представляемых материалов.</p> <p>Графические материалы основной (утверждаемой) части, предусматривающей размещение объекта, выполняются в масштабе с учетом наглядности сведений.</p> <p>Текстовые материалы на бумажных носителях предоставляются брошюрованным виде. Графические материалы на бумажных носителях предоставляются в формате с учетом наглядности сведений.</p> <p>Электронные версии текстовых и графических материалов документации предоставляются на DVD или CD дисках.</p> <p>Текстовые материалы должны быть предоставлены в текстовом формате PDF и DOC.</p> <p>Графические материалы проекта должны быть представлены в векторном виде в форматах *.dxf, *.pdf, *.jpg.</p> <p>Основные требования к количеству предоставляемых материалов:</p> <p>На утверждение главы администрации передаются: текстовые и графические материалы документации на бумажном носителе в 2-х экз. в сброшюрованном, сшитом виде и в электронном виде в формате *.dxf, *.pdf, *.jpg-1 экз.</p> <p>Информация должна быть предоставлена в системе координат МСК 61 и Балтийской системе высот.</p> <p>При выполнении работ Исполнителем могут использоваться различные способы компьютерного моделирования градостроительных решений.</p>
15	Особые условия	В процессе работы настоящее задание может дополняться и уточняться по соглашению сторон.

Заказчик
Администрация
Белокалитвинского городского поселения

Исполнитель
Общество с ограниченной ответственностью
«Районный Центр Технической
Инвентаризации и Архитектуры»
Белокалитвинского района

М.П. Н.А. Тимошенко

М.П. Е.А. Савиных



**КОМИТЕТ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(комитет по охране объектов культурного наследия области)

ул. Нижнебульварная, 29, г. Ростов-на-Дону, 344022

тел. (863) 240-37-90, факс (863) 262-37-73

E-mail: komitetokn@donland.ru <http://okn.donland.ru>

20 ЯНВ 2026

№ 20/ 7-85

На № 1186 от 22.12.2025

Директору
ООО «РЦТИА»
Белокалитвенского района

Савиных Е.А.

Уважаемая Екатерина Александровна!

Комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет), рассмотрев Ваш запрос от 22.12.2025 № 1186 в отношении земельного участка, отведенного под объект: «Проект планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва, (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)», местоположение согласно приложенным географическим координатам участка, а также приложенной схеме без масштаба (далее – земельный участок), сообщает.

Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства).

Согласно имеющейся в комитете информации о проведенных историко-культурных исследованиях на части земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, отсутствуют (отчет о проведении археологических полевых работ (разведках) с проведением шурфовочных мероприятий с целью выявления наличия (отсутствия) объектов культурного наследия, расположенных в зоне проектирования объекта по титулу: «Строительство водопровода и канализации мкр. Казачий в г. Белой Калитве в Белокалитвинском районе» (протяженность участка – 17,4 км), выполненного ООО «Дельта-Л» (разрешение (открытый лист) № 5454-2023, выданное Министерством культуры Российской Федерации на период с 13.11.2024 по 29.09.2025 на имя Дубровского Ю.А.).

Информация о проведенных историко-культурных исследованиях на части земельного участка, расположенной за границами ранее исследованной территории, в комитете отсутствует.

Также сообщаем, комитет не имеет данных об отсутствии на части земельного участка, расположенной за границами ранее исследованной территории, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

Согласно абзацу третьему ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) (до утверждения границ территорий, предусмотренных пп. 34² п. 1 ст. 9 Федерального закона № 73-ФЗ, государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проводится в соответствии с абзацем третьим ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ в редакции, действовавшей до 04.08.2018), объектами историко-культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, 4 и 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия

либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

В соответствии с абзацем первым п. 2 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, экспертиза проводится на основании договора, заключенного в письменной форме между заинтересованным органом государственной власти, органом местного самоуправления, юридическим или физическим лицом и экспертом.

Согласно п. 2 ст. 31 Федерального закона № 73-ФЗ заказчик работ, подлежащих экспертизе, оплачивает ее проведение.

Учитывая изложенное, при планировании на части земельного участка, расположенной за границами ранее исследованной территории, изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо проведение экспертизы.

Председатель комитета
по охране объектов
культурного наследия
Ростовской области



И.В. Коробова

Зеленев Константин Ринатович
+7 (863) 244-15-54
Дегтярев Марк Игоревич
+7 (863) 269-90-81

Проект планировки территории
 мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

1. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№№ тома	Наименование	Примечания
	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ППТ -1	
	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ППТ -2	
	Пояснительная записка	
	Приложения	
	Графическая часть	

Проект планировки территории
 мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

2.СОДЕРЖАНИЕ ТОМА
Основная часть (проект планировки территории)

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	2	
2	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	3	
3	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	4	
4	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	6	
	Лист 1. Чертеж планировки территории М 1:2000		
	Лист 2. Чертеж красных линий М1:2000		

3. Основная часть (проект планировки территории)

Пояснительная записка Введение

Настоящий проект планировки территории разработан на основании постановления Администрации Белокалитвинского района №2063 от 19.12.2025г. «О разработке проекта планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)». В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие нормативно-правовые документы:

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025).

2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-(ред. от 24.06.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 31.07.2025).

3. Федеральный закон от 29.12.04 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (последняя редакция).

4. Правила землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения, утвержденные Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 23 июля 2012 г № 112(в последней редакции).

5. Генеральный план г. Белая Калитва, том1, утвержденного Решением Собранием депутатов Белокалитвинского городского поселения от 11.08.2011г. № 90(в последней редакции)..

6. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

7. Местные нормативы градостроительного проектирования Белокалитвинского района Ростовской области, утвержденные Решением Собранием депутатов Белокалитвинского района от 30.07.25г. № 223;

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

В качестве исходных данных при разработке проекта были использованы:

1. Материалы инженерно-геодезических изысканий (топографическая съемка в М 1:1000, предоставленная заказчиком).

2. Границы территории проекта межевания согласно постановления Администрации Белокалитвинского района №2063 от 19.12.2025г. «О разработке проекта планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)»

Проект планировки территории
мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

3. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования согласно Правил землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения, утвержденные Решением Собрания депутатов Белокалитвинского городского поселения от 23 июля 2012 г № 112 (в редакции решения Собрания депутатов Белокалитвинского городского поселения № 150 от 30 октября 2025 года).

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

51 257. Основные принципы градостроительных решений определены в соответствии с требованиями действующего Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также других действующих нормативно-методических и проектно-регулятивных материалов.

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

- обеспечение устойчивого развития территории для индивидуального жилищного строительства (ИЖС);
- определение границ территорий общего пользования (территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц);
- выделение элементов планировочной структуры;
- определение параметров земельных участков;
- организация инженерного обеспечения, транспортного и социально-культурного обслуживания;
- установление красных линий с выделением территорий общего пользования.

Глава 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Площадь проекта планировки территории перспективной застройки в мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки) составляет 20,5459 га.

Территория проектирования расположена на северо-западе г.Белая Калитва Ростовской области.

Категория земель: земли населенных пунктов.

На территории проектирования расположены территориальные зоны: **Ж1/47-Зона застройки малоэтажными жилыми домами индивидуальной жилой застройки, высотой не выше трёх надземных этажей, малоэтажными многоквартирными жилыми домами, высотой не выше четырех надземных этажей;**

Проект планировки территории
мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

C4/10- Зона зелёных насаждений специального назначения .

На проектируемой территории сформировано 76 земельных участков для индивидуального жилищного строительства общей площадью 81 416 м²; участок общей площадью 375м² под благоустройство территории и участок площадью 123м² для предоставления коммунальных услуг.

Анализ современного использования территории проектирования и границ зон с особыми условиями использования позволяет сделать вывод, что территория, предполагаемая к жилой застройке, попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона сетей связи (2 метра).

Баланс проектируемой территории

Таблица 1.1.

№ п/п	Наименование	Показатель	
		м ²	%
1	Территория в границах проектирования	205 459	100
2	Территория индивидуального жилищного строительства	81 416	39,6
3	Территория под благоустройство территории	375	0,2
4	Территория под озеленение территории	83 742	40,8
5	Территория под улично-дорожную сеть	15 727	7,7
6	Территория для предоставления коммунальных услуг	123	0,1
7	Прочие территории	24 076	11,6

Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

На рассматриваемой территории планируемые объекты федерального и регионального значения отсутствуют.

Положение о характеристиках планируемого развития объектов жилищного строительства

Жилая зона.

На проектируемой территории предлагается строительство жилых домов (отдельно стоящих зданий количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которые состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком

Проект планировки территории
 мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек).

Для ориентировочных расчетов в проекте принята общая площадь индивидуального жилого дома усадебного типа 150,0 кв.м, коэффициент семейности 5 чел.

Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства от 0,04 га до 0,15 га (при сложившейся плотной застройке допускается минимальная площадь сформированного земельного участка 0,02га). Проектом принят средний размер земельного участка 1000 м².

Средняя жилищная обеспеченность на одного жителя – 30,0 кв.м.

Согласно ПЗЗ Белокалитвинского городского поселения проектируемая территория расположена в зонах Ж1/47 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами индивидуальной жилой застройки, высотой не выше трёх надземных этажей, малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой не выше четырех надземных этажей» и С4/10В «Зона зелёных насаждений специального назначения». В сложившихся планировочных кварталах формируются земельные участки для индивидуального жилищного строительства.

Планировка территории жилой зоны выполнена с учетом возможности автономного строительства каждого жилого дома, подъезда к нему и благоустройства придомовой территории. Размещение жилых домов планируется по периметру квартала с ориентацией главных фасадов жилых домов на улицы.

Площадь формируемых участков для индивидуального жилищного строительства – 81 416 кв.м.

На территории формируемых участков предлагается разместить 76 малоэтажных жилых домов усадебного типа. Общая площадь дома – 150 кв. м, строительный объем – 750 м³.

Зона транспортной инфраструктуры.

Зона транспортной инфраструктуры занимает 15 727 кв. м, что составляет 7,7% от всей территории.

Система организации проектируемой улично-дорожной сети состоит - жилой улицы в пределах габаритов красной линии 20,13 и 9,5 метров радиусом закругления края проезжей части – 6,0 м. Ширина проезжей части составляет 6,0 м.

Линия застройки стоит от красной линии на 5 м. вглубь участков.

Проектом предлагается организовать устройство твердого покрытия автомобильных дорог и тротуаров.

Усадебная застройка должна иметь 100%-ную обеспеченность машино местами на участках.

Проект планировки территории
мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

Выделена для размещения объектов коммунального хозяйства – газораспределительного пункта общей площадью 123 кв.м

Зона благоустройства и озеленения

Представляет собой земельный участок площадью 375 кв.м. для размещения объектов благоустройства, площадь озеленения 83 742 кв.м., что составляет 40,8% от общей площади проектирования.

Прочие территории.

Представляют собой участки, не подлежащие корректировке в рамках данного проекта (24 076 кв.м).

Установление красных линий

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий городов и других поселений. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Проект красных линий разрабатывается, согласовывается и утверждается, как правило, в составе градостроительной документации и является утверждаемой ее частью, а также на основе проектов планировки и застройки микрорайонов, площадей, улиц и других градостроительных объектов.

Проектом предусматривается установление красных линий с учетом сложившегося кадастрового деления территории с привязкой к системе координат МСК-61. Расчет геодезических координат красных линий выполняется с точностью вычислений +0,01 м по плану красных линий в масштабе 1:2000.

Проект планировки территории
 мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

Ведомость координат поворотных точек красных линий

№ точки	Координата X	Координата Y
1	528 131,77	2 281 077,32
2	527 960,82	2 281 099,39
3	528 143,07	2 281 097,00
4	528 155,68	2 281 196,19
5	528 070,56	2 281 207,01
6	528 057,97	2 281 107,81
7	528 037,34	2 281 110,43
8	528 049,96	2 281 209,64
9	527 947,27	2 281 222,71
10	527 949,34	2 281 121,68
11	528 158,59	2 281 216,82
12	528 171,20	2 281 316,01
13	528 085,75	2 281 326,86
14	528 073,17	2 281 227,67
15	528 052,94	2 281 230,22
16	528 065,52	2 281 329,41
17	527 959,95	2 281 342,80
18	527 948,83	2 281 243,42
19	528 174,10	2 281 336,46
20	528 186,71	2 281 435,65
21	528 100,93	2 281 446,54
22	528 088,35	2 281 347,31
23	528 068,51	2 281 349,82
24	528 081,06	2 281 449,01
25	527 975,32	2 281 462,39
26	527 962,58	2 281 363,22
27	528 189,60	2 281 455,70
28	528 203,06	2 281 559,82
29	528 116,72	2 281 570,98
30	528 103,51	2 281 466,82
31	528 083,88	2 281 469,36
32	528 097,58	2 281 574,71
33	527 989,97	2 281 576,50
34	527 977,98	2 281 483,11

Проект планировки территории
мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

Установление границ проектирования

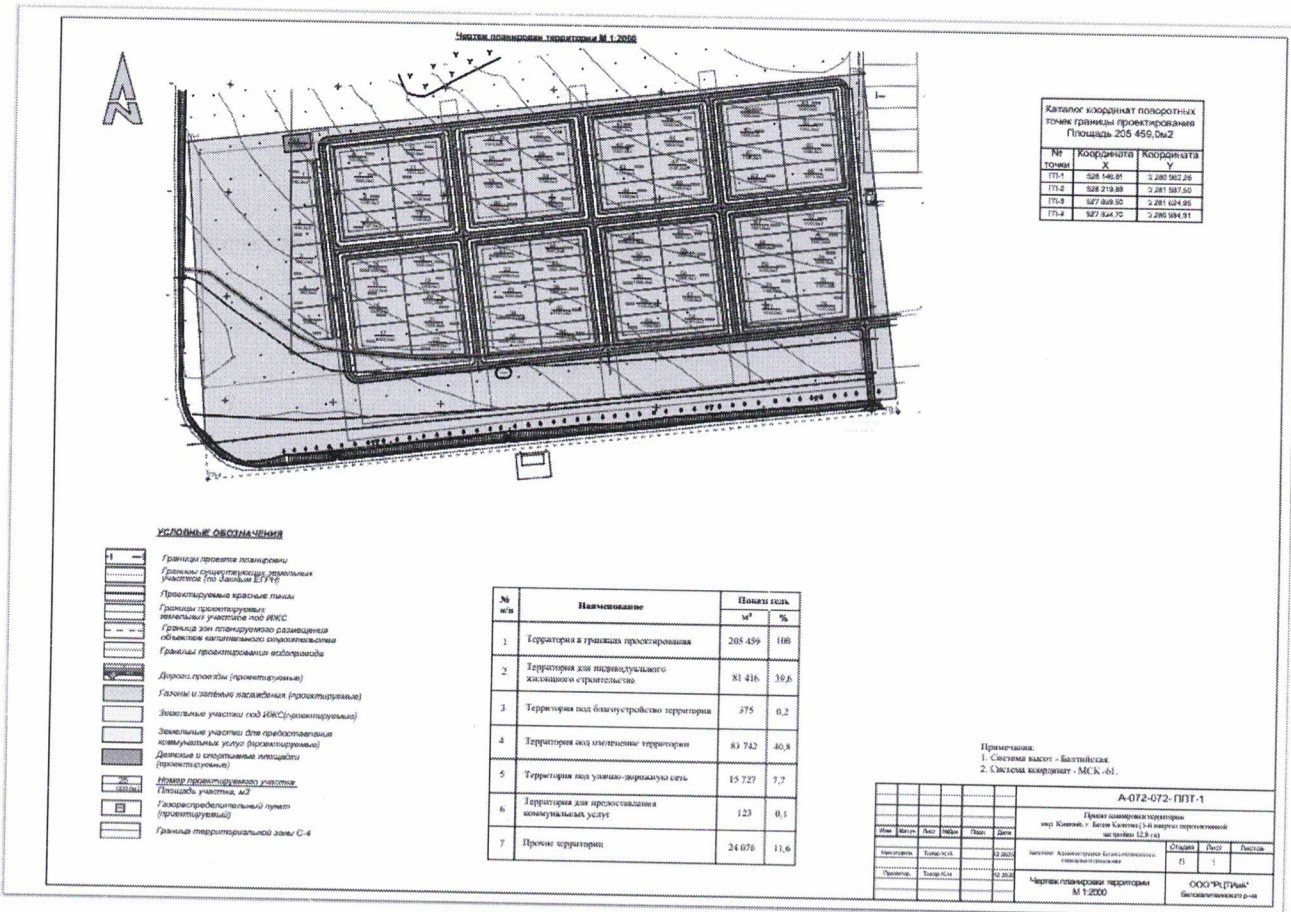
Границы проектирования установлены в соответствии со схемой приложения к постановлению Администрации Белокалитвинского района №2063 от 19.12.2025г. «О разработке проекта планировки территории мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)».

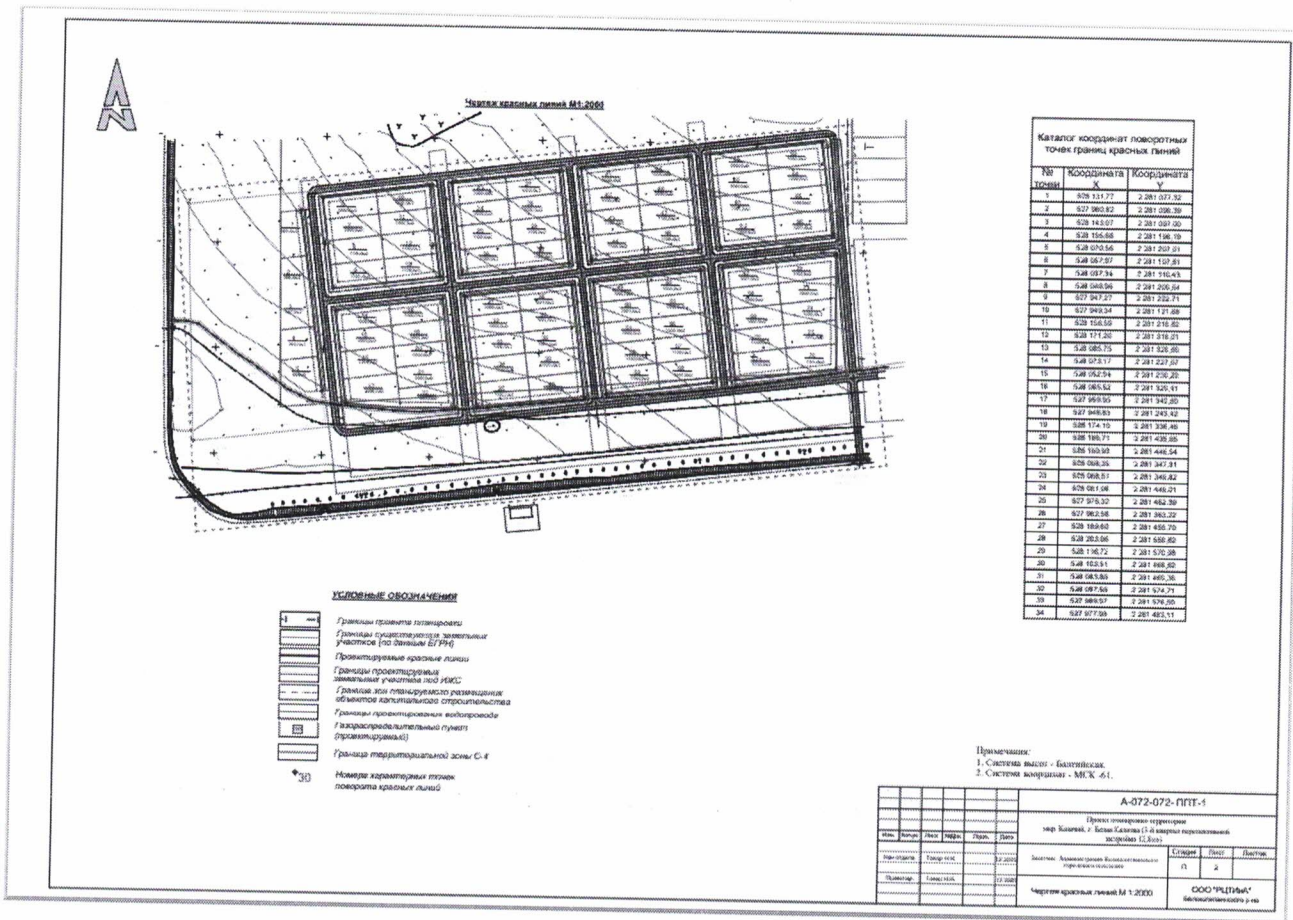
Ведомость координат поворотных точек границ проектирования

№ точки	Координата X	Координата Y
ГП-1	528 146,81	2 280 962,26
ГП-2	528 219,89	2 281 587,50
ГП-3	527 899,50	2 281 624,95
ГП-4	527 824,70	2 280 984,91

Проект планировки территории
мкр. Казачий, г. Белая Калитва (3-й квартал перспективной застройки 12,8 га)

4. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ





Заместитель главы Администрации
Белокалитвинского района
по организационной и кадровой работе



Л.Г. Василенко

Л.Г. Василенко