



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

22.11.2018

№ 2001

г. Белая Калитва

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. К. Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района Ростовской области

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 Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Белокалитвинское городское поселение», постановлением главы Белокалитвинского городского поселения от 20.08.2018 № 1432 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. К.Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района, Ростовской области», постановлением председателя собрания депутатов - главы Белокалитвинского городского поселения от 27.08.2018 № 22 «О проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории в границах ул. К. Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района, Ростовской области», на основании заключения о результатах публичных слушаний от 05.10.2018 по обсуждению проекта планировки и проекта межевания территории,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и проект межевания территории в границах ул. К. Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района Ростовской области в следующем составе:

1.1. Том I. Проекта планировки территории. Основная часть.

1.1.1. Положение о размещении линейных объектов, согласно приложению № 1.

1.1.2. Чертеж межевания территории, согласно приложению № 2.

1.2. Том II. Проекта планировки территории. Материалы по обоснованию.

1.2.1. Пояснительная записка, согласно приложению № 1.

1.2.2. Схема расположения элемента планировочной структуры, согласно приложению № 3, лист 1;

1.2.3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, согласно приложению № 3, лист 2;

1.2.4. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, согласно приложению № 3, лист 3;

1.2.5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, согласно приложению № 3, лист 4;

1.3. Том III. Проект межевания территории. Основная часть.

1.3.1. Пояснительная записка, согласно приложению № 4;

1.3.2. Чертеж межевания территории, согласно приложению № 5;

1.4. Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

1.4.1. Пояснительная записка, согласно приложению № 4;

1.4.2. Чертеж красных линий, согласно приложению № 6;

2. Настоящее постановление подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте Администрации Белокалитвинского городского поселения в течении семи дней со дня принятия.

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

Глава Администрации района



О.А. Мельникова

Пояснительная записка
к проекту планировки и проекту межевания территории в границах ул. К. Маркса, ул. Садовая в
п. Коксовый Белокалитвинского района Ростовской области

1. СОСТАВ ПРОЕКТА

- Том I. Проект планировки территории. Основная часть.
- Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.
- Том III. Проект межевания территории. Основная часть.
- Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

Том I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Положение о размещении линейных объектов

1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории в границах ул. К. Маркса, ул.

Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района Ростовской области) разработана в соответствии с действующим законодательством.

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

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).

2. Градостроительный кодекс РФ.

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

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

5. Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденные Решением Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 06 от 07.11.2012 г. (в редакции решений Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 125 от 18.08.2016г. от 29.03.2017 года № 20).

6. Генеральный план Коксовского сельского поселения, утвержденный Решением Собрания Депутатов Коксовского сельского поселения №05 от 07.11.2012 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основанием для разработки документации служит:

- постановление Администрации Белокалитвинского района от 20.08.2008 г. №1432 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. К Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района, Ростовской области».

В качестве исходных данных при разработке проекта были использованы:

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

2. Границы территории проекта планировки и межевания.

4. Сведения из Генерального плана Коксового сельского поселения, утвержденного Решением Собрании депутатов Коксовского сельского поселения №05 от 07.11.2012 г. в границах проектируемой территории.

5. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования согласно Решением Собрании депутатов Коксовского сельского поселения № 06 от 07.11.2012 г. (в редакции решений Собрании депутатов Коксовского сельского поселения № 125 от 18.08.2016г. от 29.03.2017 года № 20).

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

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

- обеспечение устойчивого развития территории, ООО «ГеоЭкоПроект» 2018 год.

- определение границ территорий общего пользования (территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе: площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Характеристики планируемого развития территории

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

Территория (площадь = 0,23 га) подлежащая планировке располагается в поперечном профиле ул. Садовая и ограничена:

• с севера - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102 и земельным участком с кадастровым номером 61:47:0040102:75;

• с запада - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102;

- с востока земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102;

- с юга - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040104 и земельным участком с кадастровым номером 61:47:0040104:858.

В соответствии с Генеральным планом п. Коксовый проектируемая территория относится зоне общественно-деловой застройки и сети автомобильных дорог и улиц.

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону проектируемая территория расположена в зонах:

- Ж.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
- ОД. Общественно-деловая зона.

Территория, подлежащая планировке, включена в общую систему улично-дорожной сети города.

По рассматриваемой территории общего пользования транзитом проходят следующие сети: водопроводы, сети газопроводов низкого и среднего давления, кабельные линии 0,4 кВ, 6 кВ, сети связи.

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

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

3. Предложения по установлению красных линий

Основной задачей разработки проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), а также территории общего пользования, составляющих внутренний каркас проектируемой территории, которые представлены в проекте планировки «красными линиями» и красной линии, обозначающую границу территории, предназначенную для размещения линейных объектов.

Проектными решениями предусматривается размещение проектируемого линейного объекта в границах территории общего пользования, образованной с учетом проектируемых красных линий.

Проектируемые красные линии были определены в соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) и категорией улиц на основании транспортной схемы и генерального плана.

В проекте планировки даны предложения по установлению красных линий элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) на проектируемом участке.

Красные линии разработаны исходя из сложившейся градостроительной ситуации в границах проекта планировки и межевания территории, в соответствии с:

- ч.1 ст.41 Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», регламентирующей формирование границ территорий общего пользования;

- приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 742/пр "О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов".

- нормативами градостроительного проектирования в части установления ширины поперечных профилей улиц, дорог и проездов в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздел 11 п.п. 11.4, 11.5.

В соответствии с чертежом поперечных профилей образуемые земельные участки, место планируемого размещения линейного объекта расположены в границах настоящего проекта планировки и ограничены проектируемыми красными линиями (см. Том 1, Графическая часть – Поперечные профили).

Ул. Садовая имеет ширину в красных линиях от 13,5 до 17,0 м.

Поперечный профиль улицы позволяет разместить, проезжую часть с шириной 6-7 м, тротуары с двух сторон. Газоны используются для размещения инженерных коммуникаций.

Данные решения по проектированию предлагаемых проектом красных линий приняты на основании сложившейся застройки и требований нормативных документов в соответствии с категорией улицы по генеральному плану.

Перечень координат поворотных точек красной линии, элемента планировочной структуры представлен в таблице ниже.

Перечень координат характерных точек красной линии, элемента планировочной структуры

(Система координат МСК-61)

Красная линия № 1

№ точки	X	Y
1	1 529443,18	2274948,36
2	2 529452,56	2274994,91
3	3 529453,38	2275000,37
4	4 529458,62	2275023,22
5	5 529477,14	2275022,95

Красная линия № 2

№ точки	X	Y
1	529429,36	2274946,5
2	2 529445,81	2275014,78
3	3 529447,8	2275028,37
4	4 529385,1	2275026,66
5	5 529373,5	2275017,22
6	6 529372,99	2274948,89

Красная линия № 3

№ точки	X	Y
1	529352,5	2275097,64
2	529351,92	2275077,73
3	529352,3	2275058,78
4	529352,29	2275023,96
5	529350,99	2274948,76

Красная линия № 4

№ точки	X	Y
1	529456,82	2275097,56
2	529449,08	2275040,65
3	529394,5	2275041,98
4	529374,38	2275051,83
5	529373,86	2275098,31

Красная линия № 5

№ точки	X	Y
1	529496,17	2275041,03
2	529461,4	2275040,35
3	529469,95	2275097,99

Красная линия установлены и отражены в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и приказом Министра РФ от 25.04. 2017 г. № 742/пр.

4. Зоны с особыми условиями использования территорий.

На территории проектирования расположены инженерные коммуникации. В свою очередь так же на данной территории рас положены охранные зоны инженерных коммуникаций, накладывающие ограничения на использование земель и земельных участков.

5. Мероприятия по сохранению объектов культурного наследия.

В соответствии с п. 6, п. 8 ст. 18 Федерального закона № 73-ФЗ объекты археологического наследия являются выявленными и подлежат государственной охране с момента их обнаружения.

В соответствии с п. 1, п. 3. ст. 37, п. 2 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», земляные, строительные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия (визуально читаемые курганные насыпи, остатки костей, фрагменты керамики, любые остатки жизнедеятельности человека сокрытые в земле).

Исполнитель работ обязан проинформировать министерство культуры Ростовской области об обнаруженном объекте и разработать в составе проекта производства работ раздел обеспечения сохранности объектов культурного наследия.

6. Мероприятия по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды планируемой территории для размещения объекта обеспечиваются соблюдением требований природоохранного законодательства, нормативно-методических документов в области охраны окружающей среды, утвержденных Министерством природных ресурсов РФ, а также нормативных актов местных административных органов, регулирующих природоохранную деятельность.

Данные о карстовых и оползневых явлениях в районе строительства отсутствуют.

Охрана существующих коммуникаций предусматривается как для их сохранности, так и для безопасности ведения проходческих работ.

7. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Возможные источники чрезвычайных ситуаций для объектов, размещённых на территории, в соответствии с проектом планировки, могут быть техногенного и природного характера.

Техногенная чрезвычайная ситуация – опасное техногенное происшествие (авария на промышленном объекте или транспорте, пожар, взрыв или высвобождение какого-либо вида энергии), в результате которого на объекте, данной территории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу окружающей и природной среде.

На территории жилой застройки возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

К возможным авариям на системах жизнеобеспечения относятся на:

- аварии на трансформаторных подстанциях может возникнуть короткое замыкание и, как следствие, пожар;

- на линиях электропередачи может произойти обрыв проводов по причине сильного ветра, механического повреждения и т. п. Вследствие этого возможно отключение электроэнергии в жилой зоне (до ликвидации аварии);

- аварии на канализационных системах способствуют массовому выбросу загрязняющих веществ и ухудшению санитарно-эпидемиологической обстановки;

- аварии в водопроводных сетях могут приводить к затоплению проезжей части дорог, подтоплению фундаментов, падению давления в водопроводной системе, перебоям снабжения водой территории;

- аварии на тепловых магистралях, проходящих по территории, возможны разрывы, что может привести к прекращению подачи тепла в здания, подтоплению фундаментов, разморозке тепловых систем и т.д.;

- аварии на газовых сетях, в следствии которых возможно образование газо-воздушного облака с последующим взрывом и воспламенением.

Для своевременного предотвращения аварийных ситуации, необходимо выполнение проектных и строительных работ будущих сооружений в соответствии с существующими нормативами и в последующем качественный мониторинг, своевременное проведение ремонтных и профилактических мероприятий.

В качестве основных мероприятий по предотвращению распространения пожара, как следствия аварийных ситуаций, проектом планировки предусмотрено размещение объектов с соблюдением установленных противопожарных расстояний; заложена возможность для последующего выполнения и монтажа основных инженерных сетей и инженерных сооружений; размещение объектов на нормируемом расстоянии от существующих и проектируемых улиц, проездов и стоянок транспорта.

Противопожарные расстояния соответствуют действующему на момент разработки проекта планировки Техническому регламенту о пожарной безопасности (ФЗ №123) и СП 4.13130.2013 табл. 1

Природной чрезвычайной ситуацией называется обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате возникновения источника, который может повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

К возможным опасным явлениям на данной территории можно отнести:

- метеорологические опасные явления – природные процессы и явления в атмосфере, вызывающие поражающее воздействие на людей, животных и растения и окружающую природную среду (например, ураган, шторм, ливень и т.д.);

- крупный град, сильный дождь (ливень), сильный туман;
- сильный снегопад, гололед, мороз, метель, заморозки и т.д.;
- сильная жара;
- сильный ветер;

- опасные геологические процессы – геологические и инженерно-геологические процессы и гидрометеорологические явления, которые оказывают отрицательное воздействие на территорию, хозяйственные объекты и жизнедеятельность людей (например, просадочные породы являются опасным для строительства явлением).

Для предотвращения опасного воздействия природных чрезвычайных ситуаций необходимо соблюдение требований при проектировании и строительстве объектов территории в соответствии с климатическими, геологическими и другими данными, обеспечение надежного функционирования инженерных систем в экстремальных погодных условиях и их своевременное восстановление в случаях повреждений, своевременное информирование населения о возможном возникновении чрезвычайных ситуаций.

Том II. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Пояснительная записка

1. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории в границах ул. К. Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района Ростовской области) разработана в соответствии с действующим законодательством.

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

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. От 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. От 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018).
3. Федеральный закон от 29.12.04 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (последняя редакция).
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".
5. Правила землепользования и застройки Коксового сельского поселения, утвержденные Решением Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 06 от 07.11.2012 г. (в редакции решений Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 125 от 18.08.2016г. от 29.03.2017 года № 20).
6. Генеральный план Коксовского сельского поселения, утвержденный Решением Собрания Депутатов Коксовского сельского поселения №05 от 07.11.2012 г.
7. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).
8. Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденной постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016г. №9.
9. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ).
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
12. СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
13. СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.03- 85*) «Канализация. Наружные сети и сооружения».
14. «Правила использования электроустановок (ПУЭ) 7-е издание.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основанием для разработки документации служит:

- постановление Администрации Белокалитвинского района от 20.08.2008 г. №1432 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. К Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района, Ростовской области».

В качестве исходных данных при разработке проекта были использованы:

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

2. Границы территории проекта планировки и межевания.

4. Сведения из Генерального плана Коксового сельского поселения, утвержденного Решением Собрании депутатов Коксовского сельского поселения Белокалитвинского района №05 от 07.11.2012 г. в границах проектируемой территории.

5. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования согласно Решением Собрании депутатов Коксовского сельского поселения № 06 от 07.11.2012 г. (в редакции решений Собрании депутатов Коксовского сельского поселения № 125 от 18.08.2016г. от 29.03.2017 года № 20).

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

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

- обеспечение устойчивого развития территории,
- определение границ территорий общего пользования (территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе: площади, улицы, проезды, набережные, с кверы, бульвары);

- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

В геоморфологическом отношении площадка реконструкции расположена на плиоценовой правобережной террасе р. Северский Донец, частично засыпанной при застройке прилегающей территории. Рельеф участка изысканий относительно ровный, с уклоном в юго-северном направлении. Абсолютные отметки по естественному рельефу изменяются от 87.90м до 93.80м.

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

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

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

Средняя глубина снежного покрова 0,13м.

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

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

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

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

Степень сейсмической опасности изученной площадки 6 баллов.

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

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейных объектов

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

Территория (площадь = 0,23 га) подлежащая планировке располагается в поперечном профиле ул. Садовая и ограничена:

- с севера - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102 и земельным участком с кадастровым номером 61:47:0040102:75;
- с запада - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102;
- с востока земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102;
- с юга - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040104 и земельным участком с кадастровым номером 61:47:0040104:858.

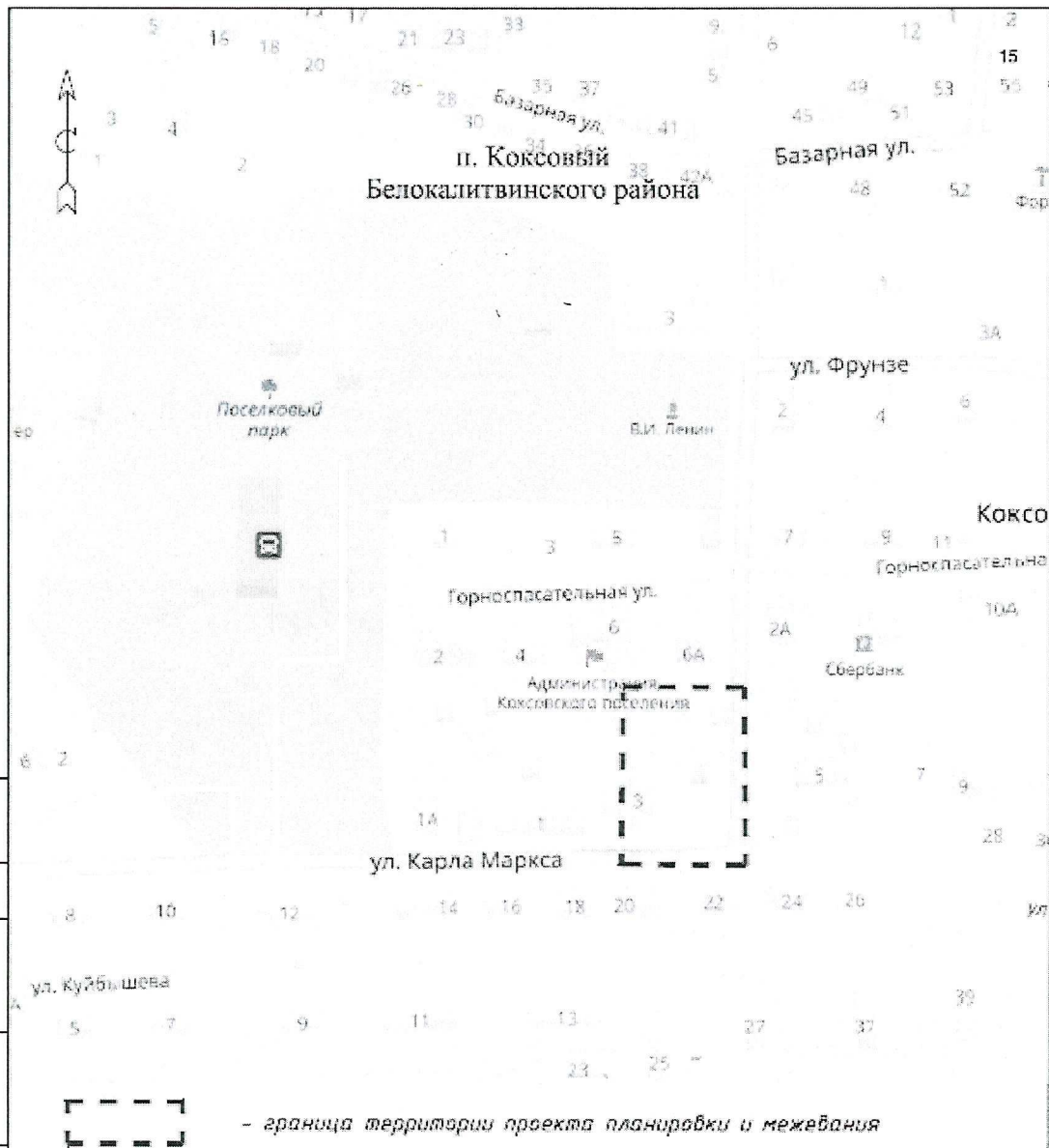
Понижение отметок рельефа местности с юга на север.

Рельеф участка спокойный.

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

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

- Ж.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами;




Связанные			

УНД № подл.	Взам.ин.в.де	
	Подпись и дата	

71-2017-ППТ					
«Проект планировки и проект межевания территории в границах ул. К. Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района, Ростовской области»					
Изм.	Колуч.	Лист	Чдок.	Подпись	Дата
Разработ.	Явруев			<i>[Signature]</i>	08.18
Проверил	Лисицын			<i>[Signature]</i>	08.18
И.контр.	Тимохов			<i>[Signature]</i>	08.18

Проект планировки территории (материалы по обоснованию)	стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	1

Схема расположения элемента планировочной структуры	
--	---

Том III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Пояснительная записка

Проект межевания территории разработан в целях установления границ земельного участка (:ЗУ1), образуемого путем перераспределения земельного участка с КН61:47:0040102:1180 (площадью 121 кв.м.) и земель государственной и (или) муниципальной собственности, расположенной в кадастровом квартале 61:47:0040102 (767 кв.м.). Общая площадь образуемого земельного участка составляет 888 кв.м.

В процессе разработки проекта межевания территории для размещения линейного объекта использовались следующие нормативно-правовые документы:

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018).
3. Федеральный закон от 29.12.04 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (последняя редакция).
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".
5. Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденные Решением Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 06 от 07.11.2012 г. (в редакции решений Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 125 от 18.08.2016г. от 29.03.2017 года № 20).
6. Генеральный план Коксовского сельского поселения, утвержденный Решением Собрания Депутатов Коксовского сельского поселения №05 от 07.11.2012 г.
7. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).
8. Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденной постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016г. № 9.
9. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ).
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
12. СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
13. СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.03- 85*) «Канализация. Наружные сети и сооружения».
14. «Правила использования электроустановок (ПУЭ) 7-е издание.
15. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
16. СП 62. 13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 42.01.- 2002) «Газораспределительные системы».
17. РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».
18. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве».
19. ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в Российской Федерации».

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

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

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

Основанием для разработки документации служит:

- постановление Администрации Белокалитвинского района от 20.08.2008 г. № 1432 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. К Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района, Ростовской области».

В качестве исходных данных при разработке проекта были использованы:

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

2. Границы территории проекта планировки и межевания.

4. Сведения из Генерального плана Коксового сельского поселения, утвержденного Решением Собрании депутатов Коксовского сельского поселения №05 от 07.11.2012 г. в границах проектируемой территории.

5. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования согласно Решением Собрании депутатов Коксовского сельского поселения № 06 от 07.11.2012 г. (в редакции решений Собрании депутатов Коксовского сельского поселения № 125 от 18.08.2016г. от 29.03.2017 года № 20).

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

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

- обеспечение устойчивого развития территории,

- определение границ территорий общего пользования (территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе: площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

Территория (площадь = 0,23 га) подлежащая планировке располагается в поперечном профиле ул. Садовая и ограничена:

- с севера - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102 и земельным участком с кадастровым номером 61:47:0040102:75;

- с запада - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102;

- с востока земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102;

с юга - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040104 и земельным участком с кадастровым номером 61:47:0040104:858.

**Координаты поворотных точек границ образуемого путем
перераспределения земельного участка :ЗУ1**

Категория земель – земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования - Под строительство магазина		
№ точки	X	Y
1	529425,20	2275002,22
2	529425,19	2275027,75
3	529385,10	2275026,66
4	529385,11	2275008,15
5	529400,75	2275007,25
6	529405,42	2275003,57
Площадь :ЗУ1	888 м2	

**Том IV. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Пояснительная записка

Проект межевания территории разработан в целях установления границ земельного участка (:ЗУ1), образуемого путем перераспределения земельного участка с КН61:47:0040102:1180 (площадью 121 кв.м.) и земель государственной и (или) муниципальной собственности, расположенной в кадастровом квартале 61:47:0040102 (767 кв.м.). Общая площадь образуемого земельного участка составляет 888 кв.м.

В процессе разработки проекта межевания территории для размещения линейного объекта использовались следующие нормативно-правовые документы:

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017).
2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018).
3. Федеральный закон от 29.12.04 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (последняя редакция).
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".
5. Правила землепользования и застройки г. Ростова-на-Дону, утвержденные Решением Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 06 от 07.11.2012 г. (в редакции решений Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 125 от 18.08.2016г. от 29.03.2017 года № 20).
6. Генеральный план Коксовского сельского поселения, утвержденный Решением Собрания Депутатов Коксовского сельского поселения №05 от 07.11.2012 г.
7. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).
8. Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденной постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016г. №9.
9. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ).
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
12. СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*) «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основанием для разработки документации служит:

- постановление Администрации Белокалитвинского района от 20.08.2008 г. №1432 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах ул. К Маркса, ул. Садовая в п. Коксовый Белокалитвинского района, Ростовской области».

В качестве исходных данных при разработке проекта были использованы:

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

2. Границы территории проекта планировки и межевания.

4. Сведения из Генерального плана Коксового сельского поселения, утвержденного Решением Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 05 от 07.11.2012 г. в границах проектируемой территории.

5. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования согласно Решением Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 06 от 07.11.2012 г. (в редакции решений Собрания депутатов Коксовского сельского поселения № 125 от 18.08.2016г. от 29.03.2017 года № 20).

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

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

- обеспечение устойчивого развития территории,

- определение границ территорий общего пользования (территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе: площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

- установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Территория, подлежащая планировке, расположена в п. Коксовый Белокалитвинского муниципального района. Расчет нормативной площади земельных участков **многоквартирных домов** выполняется в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{норм.к.} = S_{ж.} \times U_{з.д.},$$

где $S_{норм.к.}$ - нормативный размер земельного участка, м²

S ж. - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

У з.д. - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства. Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.

№уч-ка	Адрес	Год стр-ва	Кол. эт.	Общ. площ.	Кол. занятий	Удельн. показатель зем. доли	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Проектная площадь зем. участка, кв.м
ЗУ1	Ростовская область, г. Белая Калитва, ул. Российская, д. 50	1998	1	888	1	2,0	3566,6	2101,4

Площадь многоквартирного жилого дома соответствует предельным параметрам правил землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения, а также местным нормативам градостроительного проектирования Белокалитвинского городского поселения – не менее 0,1 га.

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

Предприятия торговли,
м² торговой площади:

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

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

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

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

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

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

№ у ка	Адрес	Кол. эт.	Общ. площ.	Кол. занятий		Торговая площадь	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Проектная площадь зе участка, кв.
ЗУ1	Ростовская область, р-н Белокалитвинский, с/о Коксовский, п Коксовый, ул К.Маркса	1-2	888	1		70	560	888

Территория (площадь = 0,23 га) подлежащая планировке располагается в поперечном профиле ул. Садовая и ограничена:

- с севера - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102 и земельным участком с кадастровым номером 61:47:0040102:75;

- с запада - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102;

- с востока земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040102;

с юга - земли неразграниченной государственной собственности кадастрового квартала 61:47:0040104 и земельным участком с кадастровым номером 61:47:0040104:858.

Координаты поворотных точек границ образуемого путем перераспределения земельного участка:ЗУ1

Категория земель - земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования - Под строительство магазина		
№ точки	X	Y
1	529425,20	2275002,22
2	529425,19	2275027,75
3	529385,10	2275026,66
4	529385,11	2275008,15
5	529400,75	2275007,25
6	529405,42	2275003,57
Площадь :ЗУ1	888 м2	

И.о. управляющего делами



Л.А. Леонова Л.А. Леонова

