**Состав документации**

**1. Утверждаемая часть**

**2. Материалы по обоснованию**

**3. Проект Межевания**

Содержание раздела

[1. Общие данные 3](#_Toc5609525)

[2. Список нормативно-правовых документов 4](#_Toc5609526)

[3. Основные характеристики планируемого развития территории 5](#_Toc5609527)

[4. Планировочные решения 5](#_Toc5609528)

[5. Параметры жилой застройки в пределах проектируемого участка 8](#_Toc5609529)

[6. Характеристика социального и коммунально-бытового обслуживания 8](#_Toc5609530)

[7. Характеристика транспортного обслуживания 8](#_Toc5609531)

[8. Характеристика инженерно-технического обеспечения 8](#_Toc5609532)

[Приложения 9](#_Toc5609533)

[Графическая часть 10](#_Toc5609534)

**Положения о размещении объектов капитального строительства, о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.**

# 1. Общие данные

Данный проект планировки и межевания территории в границах ул. Вокзальная, ул. Прямая и ул. Энгельса в г. Белая Калитва, Ростовской области разработана в 2017 году на основании постановления Администрации Белокалитвинского городского поселения №77 от 24 мая 2017 года, с целью установления границ подлежащих застройке территорий, размещения объектов общественного назначения и элементов благоустройства.

В 2018 году выполнена корректировка данной документации на основании постановления Администрации Белокалитвинского городского поселения №357 от 13 июля 2018 года, с целью уточнения границ сформированных земельных участков.

В 2019 году выполнена корректировка данной документации на основании постановления Администрации Белокалитвинского городского поселения №204 от 29 апреля 2019 года, с целью с целью уточнения границ сформированных земельных участков и параметров элементов планировочной структуры.

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

Проектируемая территория находится в центре города Белая Калитва вдоль улицы Вокзальная. Площадь проектируемой территории составляет 7,7га. Территория проектирования обозначена заданием на проектирование и ограничена:

с севера - ул. Вокзальная; с востока - перекресток ул. Энгельса и ул. Вокзальная;

с запада - перекресток ул. Прямая, ул. Ветеранов ул. Вокзальная;

с юга - территория железной дороги.

Согласно ПЗЗ БКГП проектируемая территория включает 4 территориальные зоны: Ж4, Ж2, ОД, П1.

Проектируемая территория находится в кадастровом квартале 61:47:0010233.

Корректировка проекта планировки и межевания выполнена на топографической основе М1:500 выполненной в системе МСК-61 разработанной МУП АПБ в 2018г.

# 2. Список нормативно-правовых документов

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

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

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

- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* (с Изменением N 1);

- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области

- Генеральный план г. Белая Калитва;

- Правила землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения в редакции от 30 марта 2017 года;

- Приказ от 1 сентября 2014 года N 540 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 30 сентября 2015 года)

# 3. Основные характеристики планируемого развития территории

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Параметры** | **Единица измерения** | **Количество** |
| 1 | Площадь территории в границах проектирования | га | 7,7 |
|  | в том числе: |  |  |
| 1.1 | Площадь формируемых земельных участков | га | 1,32 |
| 1.2 | Площадь земельных участков образованных в ходе уточнения границ | га | 0,36 |
| 1.3 | Площадь учтенных земельных участков |  | 2,04 |
| 1.4 | Площадь квартала. Ограниченная красными линиями и границей кадастрового квартала со стороны железной дороги. | га | 3,5 |
| 2 | Площадь застройки всех зданий | га | 1,08 |
|  | в том числе: |  |  |
| 2.1 | Площадь застройки существующих зданий | га | 0,78 |
| 2.2 | Площадь застройки планируемых зданий | га | 0,30 |
| 3 | Плотность застройки. Отношение площади застройки всех зданий к площади квартала | % | 30,85 |

# 4. Планировочные решения

Проект планировки и межевания выполняется для обеспечения развития территории, в центральной части города Белая Калитва вдоль улицы Вокзальная, ограниченной перекрестком с улицами Ветеранов и Прямая, и заканчивая перекрестком с улицей Энгельса, с целью определения параметров подлежащей застройке территории, размещения объектов общественного назначения, объектов посадки высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, выделения земельных участков для благоустройства многоквартирных жилых домов и определения границ территории общего пользования.

В данном проекте планировки проектируемые красные линии установлены с учетом границ исторически сложившихся элементов улиц – идущими вдоль улиц тротуарами, газонами и существующих границ земельных участков (согласно данным государственного кадастра) прилегающим к вышеуказанным улицам.

Ул. Вокзальная является магистральной улицей. Проектом планировки установлена ширина проезжей части 11,5 метров. Проектом планировки предусмотрено расширение ул. Вокзальная до 11,5м. в районе земельного участка с кадастровым номером 61:47:0010233:248. Общая ширина улицы в красных линиях с учетом газонов принята 21м.

Вдоль улицы Вокзальная с северной стороны расположена существующая застроенная территория многоэтажными жилыми домами, объектами торговли и соцкультбыта. С южной стороны, между улицей и полосой отвода железной дороги расположен участок, подлежащий реконструкции. Проект планировки выполнен с учетом всех существующих транспортных и инженерных коммуникаций, примыкающих к проектируемой территории.

На проектируемой территории для всех жилых домов и общественных зданий предусмотрены:

- подъезды, разворотные площадки и стоянки для транспорта;

- площадки для благоустройства многоквартирных жилых домов;

- площадки с озеленением и благоустройством.

Территория, находящаяся в полосе отвода железной дороги и все объекты, расположенные в данной полосе в проекте планировки не рассматривается, но учитывается их размещение, предусматриваются мероприятия по шумозащите от железной дороги.

Вновь проектируемые объекты располагаются на месте снесенных ветхих жилых домов. Основная часть территории размещения новых объектов находится в зоне ОД (Общественно-деловой зоны). В районе ж/д вокзала и привокзальной площади располагается зона первоочередного инвестиционного развития. В этой зоне формируются земельные участки П1-П5, П10.

В зоне Ж.2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами) формируются участки П6-П8 для размещения благоустройства и озеленения, обустройства спортивных и детских площадок, площадок отдыха для существующих многоквартирных жилых домов.

Назначение существующего земельного участка с кадастровым номером 61:47:0010233:245 с расположенным на нем одноэтажным 4-х квартирным жилым домом относящимся к старому жилому фонду в перспективе (после признания жилого дома ветхим, расселения жильцов и его сноса) предусмотрено изменить на благоустройство территории с переносом в данную зону остановки общественного транспорта.

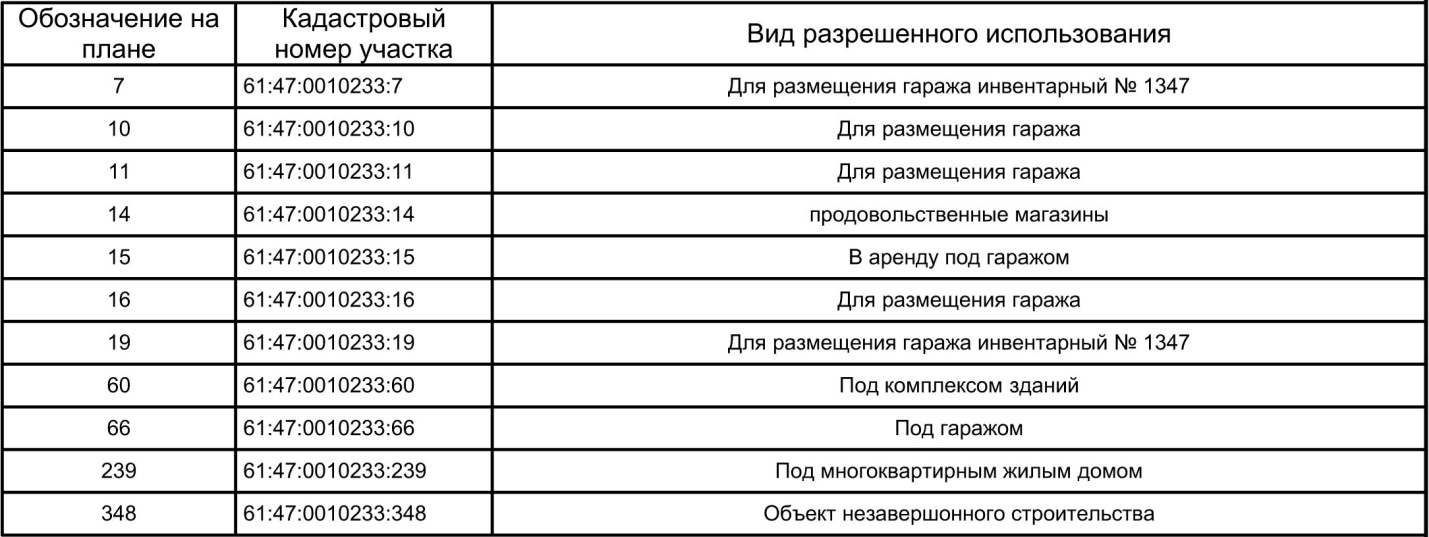
Для формирования участков П1-П3 необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения, в части ОД Общественно-деловая зона дополнить основные виды разрешенного использования в соответствии с классификатором: Автомобильный транспорт (7.2) и Социальное обслуживание (3.2).

Для проектируемых объектов на участках П1, П2 в процессе разработки проектной документации необходимо выполнить проект сокращения санитарно-защитной зоны.

Вдоль всей улицы Вокзальная со стороны реконструкции проектом планировки предусмотрен пешеходный тротуар шириной 3 метра. Вдоль проектируемых участков тротуара шириной 2,25м. отделен от проезжей части зеленой полосой шириной 1,5м. В районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:47:0010233:5 предназначенного для строительства магазина предусмотрено место для устройства стоянки с выделенной полосой для маневрирования автомобилей.

Проектом планировки и межевания для размещения инженерно-технического объекта (блочно-модульной котельной) предусмотрено использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности с кадастровым номером 61:47:0010233:22 и земельного участка, находящегося в частной собственности с кадастровым номером 61:47:0010233:23.

На основании данных топографической съемки М1:500 выполненной в 2017 году проектом планировки и межевания предусмотрено уточнение границ существующих земельных участков представленных в таблице:



В ходе корректировки проекта в 2018 году дополнительно предусмотрено:

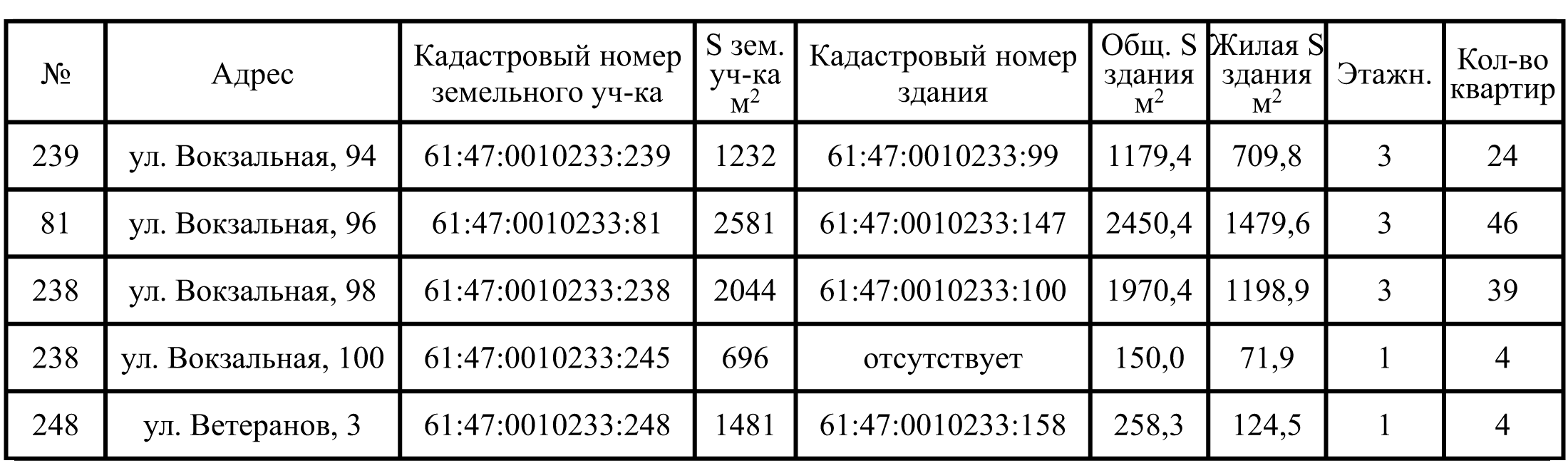
* уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 61:47:0010233:60;
* уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 61:47:0010233:14;
* образование нового земельного участка с условным номером П11 с видом разрешенного использования «Непродовольственные магазины»;

В ходе корректировки проекта в 2019 году дополнительно предусмотрено:

* образование земельного участка с условным номером П12 на свободной от застройки территории земель общего пользования с присвоением вида разрешенного использования «Предприятия общественного питания».
* изменение вида разрешенного использования для участка с кадастровым номером 61:47:0010233:58 на «Предприятия общественного питания».

Данные земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов. Участки П11, 61:47:0010233:60, 61:47:0010233:14 расположены в территориальной зоне Ж.2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами).

# 5. Параметры жилой застройки в пределах проектируемого участка



# 6. Характеристика социального и коммунально-бытового обслуживания

В пределах проектируемой территории находится двухэтажное здание ж/д вокзала, одноэтажное здание отделения почты России и отделение Полиции. Также на территории располагается одноэтажное здание кафе. Остальные объекты социального и коммунально-бытового обслуживания населения находятся с северной части от ул. Вокзальная за пределами проектируемой территории в пределах пешеходной доступности.

# 7. Характеристика транспортного обслуживания

Ул. Вокзальная протяженностью 830 метров является основной транспортной магистралью в центре города Белая Калитва. Ширина улицы в красных линиях составляет 23 метра, проезжая часть – 12м. Начинается улица от территории железнодорожных складов в районе перекрестка с ул. Прямая. В этой зоне расположены разворотные площадки для авто-транспорта на территории полосы отвода железной дороги. Заканчивается ул. Вокзальная перекрестком на пересечении с ул. Энгельса, ведущей в центр города и проезда ведущего к элеватору.

С северной части на улицу Вокзальная выходит проспект Металлургов, который является композиционной осью, выходящей на привокзальную площадь расположенную с южной стороны от ул. Вокзальная.

В пределах проектируемой территории по ул. Вокзальная располагаются 3 остановки общественного транспорта. Одну остановку предусмотрено перенести на 50 метров, т.к. она находится в стесненном участке и не имеет площадки для остановки транспорта. Участок для переноса остановки описан в разделе планировочное решение.

# 8. Характеристика инженерно-технического обеспечения

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

В пределах проектируемой территории располагается трансформаторная подстанция, здание ГРП и здание котельной.

Приложения

1. Постановление №77 от 24 мая 2017 года;
2. Задание на разработку проекта;
3. Постановление №111 от 16 июня 2017 года;
4. Справка БТИ;
5. Постановление №357 от 13 июля 2018 года;
6. Постановление №204 от 29 апреля 2019 года.

Графическая часть

1. Основной чертеж М1:1000
2. Фрагмент плана 1 М1:500
3. Фрагмент плана 2 М1:500
4. Фрагмент плана 3 М1:500
5. Фрагмент плана 4 М1:500
6. Фрагмент плана 5 М1:500