

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- постановления администрации Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области от 11.11.2020 № 714 «О подготовке документации по планировке застроенной территории городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области.

- технического задания, являющегося приложением №1 к муниципальному контракту от 04.05.2021 г. №0129300023121000012, заключенному с администрацией городского поселения р.п. Средняя Ахтуба;

- муниципального контракта от 04.05.2021 г. №0129300023121000012, заключенного с администрацией городского поселения р.п. Средняя Ахтуба.

Документация по межеванию территории подготовлена в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- определение характеристик и очерёдности планируемого развития территории;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- установление границ зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения;
- определение местоположения границ земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры регионального, местного значения, в том числе предполагаемых к изъятию для государств
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Планируемая территория расположена в р.п. Средняя Ахтуба ограничена:

- с северо-западной стороны ул. Октябрьская;
- с северной – ул. Кузнецкая;
- восточной – местным проездом;
- с южной – ул. Вятская.

Ориентировочная площадь проектируемой территории – **6,87 га.**

Базовая градостроительная документация:

- Схема территориального планирования Волгоградской области до 2030г., утвержденная Постановлением Администрации Волгоградской области № 337-п от 14 сентября 2009г. (в ред. Постановления Администрации Волгоградской области от 23.06.2020 №366-п);

- Схема территориального планирования Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, утвержденная Решением Среднеахтубинской районной Думы Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области от 26.06.2017 г. № 40/268;

- Генеральный план городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, утвержденный Решением Среднеахтубинской районной Думы Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области от 30.06.2020 г. № 14/156;

- Правила землепользования и застройки городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области,

Взам. инв. №							03-21-ПМТ.ПЗ			
	Подп. и дата									
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист
	директора.						П		1	27
	Разраб.		Хисамова				ИП Хисамова			
	Н. контр.		Хисамова							

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр.;
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий», утвержденный Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 16 декабря 2016 г. N 972/пр.;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденный приказом МЧС России от 24.04.2013г.№ 288;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований», утвержденный приказом МЧС РФ от 29 октября 2001 г. № 471 ДСП (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);
- Постановление Главного государственного врача Российской Федерации от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (ред. 25.04.2014 г.);
- Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ (ред. 06.04.2011г.) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. 31.12.2014 г.);
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 года;
- Приказа комитета архитектуры и градостроительства Волгоградской области от 08.09.2020г. № 95-ОД «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Волгоградской области».
- Закон Волгоградской области от 07.06.2018 №72-ОД «О градостроительной деятельности на территории Волгоградской области»
- Правила благоустройства территории городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Думы городского поселения р.п. Средняя Ахтуба от 26 октября 2017г. № 52/185.
- Решение Среднеахтубинской районной Думы от 28.12.2017 г. № 48/322 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Среднеахтубинского муниципального района»;

Графическая часть проекта выполнена на топогеодезической съемке М 1:500, откорректированной ИП Хисамова в 2021 году.

Проект межевания застроенной территории городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области подготовлен ИП Хисамова.

Взам. инв. №					
	Подп. и дата				
Инв. № подл.					
	03-21-ПМТ.ПЗ				
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					Лист
					3

Разработчики проекта:

Главный архитектор проекта

Е.В. Хисамова

Проект планировки территории соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, нормативов градостроительного проектирования, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Гл. архитектор проекта

Е.В. Хисамова

23 декабря 2021 года

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					03-21-ПМТ.ПЗ	Лист
								4
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Территория разработки проекта планировки и межевания ограничена ул. Кузнецкая, ул. Рабочая, местными проездами в городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области.

• В соответствии с Генеральным планом городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, утвержденным Решением Среднеахтубинской районной Думы Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области от 30.06.2020 г. № 14/156, в границах планируемой территории установлены функциональные зоны:

- **Зона застройки малоэтажными жилыми домами;**
- **Зона специализированной общественной застройки;**
- **Зона инженерной инфраструктуры**

• В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, утверждённые Решением Среднеахтубинской районной Думы Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области № 22/319 от 29.04.2021г., данная территория расположена в следующих территориальных зонах:

Ж 3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными жилыми домами;

О 1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

Согласно, данных ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области на планируемой территории не расположены зоны с особыми условиями использования.

В соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования:

- планируемая территория не относится к особо охраняемой природной территории местного значения;
- информация о наличии неизвестных захоронений на территории боевых действий в границах проектирования – отсутствует;
- объекты озеленения общего пользования в границах планируемой территории отсутствуют;
- водные объекты местного значения – отсутствуют.

В настоящее время планируемая территория кварталов застроена многоквартирными среднеэтажными жилыми домами. Также в квартале расположен магазин и объекты инженерной инфраструктуры

В границах указанной территории расположены объекты с землеотводами, (сведения о земельных участках предоставлены ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области в апреле 2020 года) представленные в приложении в составе исходных данных.

3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ

Данным проектом устанавливаются красные линии, обозначающие границы территорий общего пользования.

Проектным решением предлагается к образованию два квартала.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			03-21-ПМТ.ПЗ						
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Квартал №1.

	Координаты X	Координаты Y
1	483883.0531	2212652.3924
2	483886.8400	2212647.2500
3	483874.7300	2212638.3500
4	483866.2900	2212649.6000
5	483871.8972	2212653.5232
6	483861.6303	2212666.9142
7	483807.4380	2212737.5966
8	484116.3273	2212974.4223
9	484115.7100	2212975.1400
10	484127.0700	2212984.9200
11	484128.2418	2212983.5572
12	484136.2465	2212989.6944
13	484204.8765	2212900.1810
14	484174.8613	2212876.1220
1	483883.0531	2212652.3924

Квартал №2

	Координаты X	Координаты Y
1	483857.1300	2212631.9600
2	483854.0600	2212635.8000
3	483851.9700	2212634.2000
4	483850.5800	2212635.9600
5	483851.2100	2212636.4200
6	483842.9600	2212647.3800
7	483838.6200	2212659.3700
8	483789.1008	2212723.5375

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-21-ПМТ.ПЗ

Лист

6

9	483742.4700	2212698.3000
10	483718.1400	2212684.2200
11	483724.8400	2212672.7300
12	483721.9000	2212670.9700
13	483721.2600	2212656.0000
14	483753.8500	2212603.2400
15	483754.0250	2212583.2448
16	483768.2573	2212564.3784
17	483823.0073	2212606.3553
18	483823.2634	2212606.0428
19	483824.8100	2212607.3100
20	483824.5951	2212607.5726
21	483832.2676	2212613.4552
22	483834.6800	2212610.2100
23	483842.6100	2212617.3400
24	483840.3348	2212620.2364
25	483840.6000	2212620.4400
26	483854.0400	2212630.9000
27	483854.6871	2212630.0655
1	483857.1300	2212631.9600

4. ГРАНИЦЫ И РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проект межевания территории выполнен в границах образуемых элементов планировочной структуры в границах проектируемых кварталов. Номера образуемых земельных участков указаны в соответствии с «Чертежом межевания территории» (лист 1).

Таблица 2

Таблица 4

Взам. инв. №											
	Подп. и дата										
Инв. № подл.											
						03-21-ПМТ.ПЗ	Лист				
					Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7

Номер на плане	Наименование показателей	Площадь, кв.м	Учетный номер (кадастровый номер)	Вид разрешенного использования согласно выписке ФГБУ Росреестра	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания территории, согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков	Возможные способы образования земельных участков	Примечание
1	Образуемый земельный участок	5335	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
2	Образуемый земельный участок	4056	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
3	Образуемый земельный участок	4739	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
4	Образуемый земельный участок	3847	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
5	Образуемый земельный участок	3098	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
6	Образуемый земельный участок	6222	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
7	Образуемый земельный участок	4717	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
8	Образуемый земельный участок	4441	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
9	Образуемый земельный участок	1251	-	-	Для размещения объектов торговли	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080003:155 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-21-ПМТ.ПЗ

Лист

8

10	Образуемый земельный участок	2602	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
11	Образуемый земельный участок	3009	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
12	Образуемый земельный участок	3512	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
13	Изменяемый земельный участок	210	-	Для эксплуатации салона ритуальных услуг и складских помещений под ритуальные принадлежности	-	-	-
14	Образуемый земельный участок	5375	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080003:3568 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
15	Образуемый земельный участок	3661	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	

5. ПУБЛИЧНЫЕ СЕРВИТУТЫ

5.1. Границы зон действия сервитутов определены для обеспечения беспрепятственного доступа к территориям общего пользования и к объектам социальной и инженерной инфраструктуры.

5.2. Выделены зоны действия сервитутов, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры);

- возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

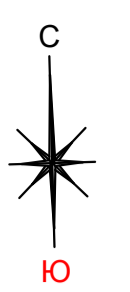
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							03-21-ПМТ.ПЗ	Лист
										9
			Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- беспрепятственный доступ эксплуатирующих организаций к существующим и проектируемым инженерным коммуникациям для их эксплуатации и ремонта.

В проекте планировки и межевания территории устанавливаются публичные сервитуты:

- на земельных участках: №№1-8, 10-12,14-15 по проезду для обеспечения возможности проезда транспорта к объектам капитального строительства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					03-21-ПМТ.ПЗ	Лист
								10
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ КВАРТАЛОВ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ МЕЖДУ УЛИЦАМИ ОКТЯБРЬСКАЯ И ГАГАРИНА ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Р.П. СРЕДНЯЯ АХТУБА СРЕДНЕАХТУБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



Чертеж межевания территории

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница планируемой территории
 - вновь устанавливаемые красные линии
 - границы образуемых земельных участков
 - границы существующих земельных участков на кадастровом плане территории, сохраняемых
 - границы изменяемых земельных участков
 - границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования
 - границы существующих, подлежащих уточнению земельных участков
 - границы планируемых публичных сервитутов
 - Участок №10 номер образуемого, изменяемого земельного участка
 - границы планируемых элементов планировочной структуры
 - границы существующих элементов планировочной структуры (отсутствуют)
 - границы кадастрового квартала

Не показаны в связи с отсутствием: линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы территорий объектов культурного наследия; условные номера образуемых земельных участков в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

						03 - 21- ПМТ				
						Проект межевания кварталов среднеэтажной жилой застройки, расположенных между улицами Октябрьская и Гагарина городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области				
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
						Разраб. Хисамова		П	1	
						Н.контр. Хисамова		ИП Хисамова г.Волжский		
						Чертеж межевания территории М1:1000				