

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 севера – ул. Кузнецкая;
- с юга – ул. Рабочая;
- с восточной – ул. Октябрьская.

Ориентировочная площадь проектируемой территории – **5,47 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. №							04-21-ПМТ.ПЗ											
	Подп. и дата																	
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">Стадия</td> <td style="text-align: center;">Лист</td> <td style="text-align: center;">Лист</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">27</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ИП Хисамова</td> </tr> </table>			Стадия	Лист	Лист	П	1	27	ИП Хисамова	
	Стадия	Лист	Лист															
	П	1	27															
	ИП Хисамова																	
директора.																		
Разраб.		Хисамова																
Н. контр.		Хисамова																

утвержденные Решением Среднеахтубинской районной Думы Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области № 22/319 от 29.04.2021г.

1.2. Утвержденная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учету отсутствует.

1.3. Разработанная документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учету, отсутствует.

1.4. Разрабатываемая документация по планировке территории на данную и прилегающую территорию, подлежащая учету, отсутствует.

Подлежащие учету сведения о проектной документации на объекты капитального строительства, транспортной и инженерной инфраструктуры, имеющиеся в границах проектирования и на прилегающей территории, в Администрации отсутствуют.

2. Нормативная правовая база и методическая база, используемая при подготовке материалов проекта – федеральные законы и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты РФ, Волгоградской области, городского поселения р.п. Средняя Ахтуба Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не противоречащие Градостроительному кодексу РФ:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29 декабря 2004г (в действующей редакции);

- Земельный кодекс РФ № 136-ФЗ от 25 октября 2001 года (в действующей редакции);

- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 года;

- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ (в действующей редакции);

- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 30.04.2014 № П/203 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Требований к электронным образам бумажных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления»;

- Федеральный закон от 10.12.1995 № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»;

- Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- Закон № 4292 – 1 от 14.01.1993 г. «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества»;

- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги», утвержденный приказом Министерства регионального развития РФ от 01 июля 2013 г;

Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
04-21-ПМТ.ПЗ					Лист
					2

- 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.					
	Изм. Кодуч. Лист № док. Подп. Дата				
04-21-ПМТ.ПЗ					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. №					04-21-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 домами;

О 2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового 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 многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами. Также в квартале расположены детское дошкольное учреждение, общеобразовательная школа (Муниципальное общеобразовательное учреждение "Средняя общеобразовательная школа №1" р.п. Средняя Ахтуба») 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.

Взам. инв. №							04-21-ПМТ.ПЗ	Лист
Подп. и дата								5
Инв. № подл.		Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата

3. КРАСНЫЕ ЛИНИИ

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

	Координаты X	Координаты Y
1	483997.9857	2212556.8107
2	483999.3591	2212556.5090
3	484009.4092	2212542.9530
4	484058.7047	2212538.6479
5	484232.4983	2212670.3180
6	484224.1859	2212681.3618
7	484268.0945	2212714.5075
8	484199.6900	2212803.5200
9	484201.6763	2212804.9719
10	484195.5100	2212812.8200
11	484193.0600	2212816.6500
12	484176.8399	2212837.5616
13	484163.7599	2212827.2611
14	484175.3939	2212812.5986
15	484141.2498	2212786.8733
16	484138.0841	2212790.8799
17	484133.7798	2212796.3203
18	484130.0500	2212800.7900
19	484105.1315	2212780.8943
20	484113.0812	2212771.3325
21	484083.2910	2212748.0423
22	484079.6033	2212752.9852
23	484065.9735	2212743.1189

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

04-21-ПМТ.ПЗ

Лист

6

24	484068.2526	2212740.0817
25	483991.5120	2212680.0854
26	483994.4672	2212676.2825
27	483906.3744	2212609.9105
28	483965.0678	2212532.0093
1	483997.9857	2212556.8107

4. ГРАНИЦЫ И РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проект межевания территории выполнен в границах элемента планировочной структуры в границах проектируемого квартала с учетом проектных предложений, предусмотренных проектом планировки. Номера образуемых земельных участков указаны в соответствии с «Чертежом межевания территории» (лист 1).

Таблица 2

Таблица 4

Номер на плане	Наименование показателей	Площадь, кв.м	Учетный номер (кадастровый номер)	Вид разрешенного использования согласно кадастровой выписке ФГБУ Росреестра	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом планировки территории, согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков	Возможные способы образования земельных участков	Примечание
1	Образуемый земельный участок	7013	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
2	Образуемый земельный участок	5671	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
3	Образуемый земельный участок	4756	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

04-21-ПМТ.ПЗ

Лист

7

4	Образуемый земельный участок	6721	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:1764 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	-
5	Образуемый земельный участок	3050	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
6	Образуемый земельный участок*	1196	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:630 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
7	Образуемый земельный участок*	736	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. 7/1, уч. с кадастровым номером 34:28:080001:47 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
7/1	Образуемый земельный участок*	68	-	-	Магазины	В результате раздела уч. с кадастровым номером 34:28:080001:3522	
8	Образуемый земельный участок*	3631	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	В результате перераспределения уч. 8/1 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
8/1	Образуемый земельный участок*	232	-	-	Магазины	В результате раздела уч. с кадастровым номером 34:28:080001:3522	
9	Образуемый земельный участок*	3523	-	-	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	Из земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	
10	Образуемый земельный участок	414	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:1702 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена	

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

Изм.	Код уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

04-21-ПМТ.ПЗ

Лист

8

11	Образуемый земельный участок	144	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:1779 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
12	Образуемый земельный участок	257	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:447 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
13	Образуемый земельный участок	273	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. 13/1 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
13/1	Образуемый земельный участок	273	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровыми номерами 34:28:080001:1685, 34:28:080001:46
14	Образуемый земельный участок	146	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:5026 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
15	Образуемый земельный участок	95	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:4927 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
16	Образуемый земельный участок	77	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:4928 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

04-21-ПМТ.ПЗ

Лист

9

17	Образуемый земельный участок	118	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:1454 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
18	Образуемый земельный участок	62	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:156 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена
19	Образуемый земельный участок	99	-	-	Магазины	В результате перераспределения уч. с кадастровым номером 34:28:080001:101 и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена

*Образование земельных участков возможно после исправления реестровой ошибки (уточнения границ и площади земельного участка) в отношении земельного участка с кадастровым номером 34:28:080001:4873.

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

В проекте планировки и межевания территории устанавливаются публичные сервитуты:

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	04-21-ПМТ.ПЗ	Лист
							10

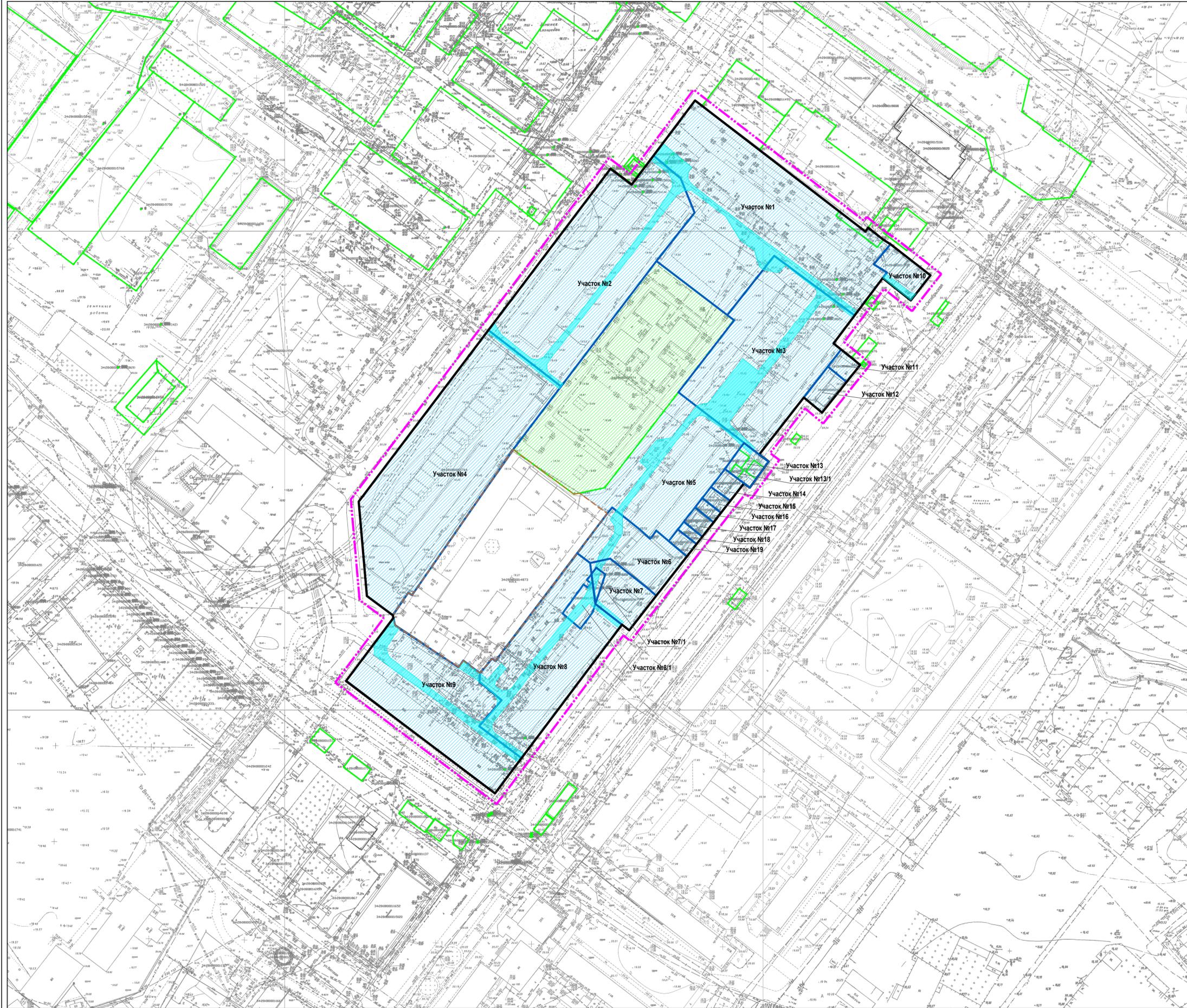
- на земельных участках: №1-3, 5,6,8 по проезду для обеспечения возможности проезда транспорта к объектам капитального строительства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					04-21-ПМТ.ПЗ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.		Подп.



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ КВАРТАЛА СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО УЛ. ОКТЯБРЬСКАЯ В РАЙОНЕ ДЕТСКОГО САДА "ЗОЛОТОЙ ПЕТУШОК" ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Р.П. СРЕДНЯЯ АХТУБА СРЕДНЕАХТУБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000



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 (исправление реестровой ошибки)
-  границы планируемых публичных сервитутов
-  номер образуемого, изменяемого земельного участка
-  границы планируемых элементов планировочной структуры
-  границы существующих элементов планировочной структуры (отсутствуют)

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 предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

						04 - 21- ПМТ				
						Проект межевания квартала среднеэтажной жилой застройки, расположенного по ул. Октябрьская в районе детского сада "Золотой петушок" 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		Чертеж межевания территории М1:1000		ИП Хисамова г.Волжский