



Каш

04024227

АДМИНИСТРАЦИЯ
СРЕДНЕАХТУБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09 августа 2023 г. № 600

Об утверждении изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка

Рассмотрев заявление ООО «Проектно-изыскательский институт Волгоградгражданпроект» от 27.06.2023 об утверждении изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка, на основании заключения комитета архитектуры и градостроительства от 05.07.2023, протокола комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области №9 от 26.07.2023, руководствуясь ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ, Уставом Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить изменения в проект планировки и межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка, в составе:

1) «Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории».

2) «Изменения в чертеже планировки земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка».

3) «Пояснительная записка по внесению изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка».

4) «Изменения в чертеже межевания земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка».

2. Опубликовать настоящее постановление, изменения в документации по планировке территории в районной газете «Звезда», разместить на официальном

сайте администрации Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области и в сетевом издании «Звезда.ру» в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

3. Направить в орган регистрации прав настоящее постановление и изменения в проект межевания для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Среднеахтубинского
муниципального района



Н.Г. Патрин

Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

1. Характеристика планируемого развития территории

Территория проектирования расположена в восточной части городского поселения г. Краснослободск, Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области. Рассматриваемая территория расположена на землях населенных пунктов. По геологическим и климатическим условиям территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

Площадь планируемой территории – 35,99 га.

Проектное решение планируемой территории предусматривает ее развитие как зоны застройки индивидуальными жилыми домами и территорий общего пользования.

Проектом планировки территории предусматривается создание кварталов индивидуальной жилой застройки. Земельные участки по существующим землепользователям сохранены в границах кадастрового учета. Жилую застройку предлагается вести в соответствии с параметрами территориальной зоны Ж-1 индивидуальными жилыми домами не более 3-х этажей, высотой не более 12,0 м и отступом от красной линии - 3,0 м.

Хранение автомобилей предполагается на участках жилых домов.

Для обеспечения социального обслуживания жителей кварталов предполагается использование объектов, расположенных на смежных территориях г. Краснослободск.

Жилая застройка обеспечена сетями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения. Проектные предложения в части инженерного обеспечения жилой застройки сохранены в соответствии с ранее разработанной документацией (корректировке не подлежат).

Для очистки территории и вывоза мусора предусмотрена площадка для сбора твердых коммунально-бытовых отходов.

Улично-дорожная сеть сформирована в соответствии с требованиями "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство", исходя из расчетных параметров, приведенных для «улицы в зонах жилой застройки», - 2 полосы движения по 3,5 м шириной и шириной пешеходной части тротуара 1,5 м.

Проектом планировки территории предусматривается:

- формирование внутриквартальной сети жилых улиц и проездов;
- размещение объекта торговли;
- размещение спортивных сооружений и выделение территории общего

пользования;

- размещение объектов инженерной инфраструктуры согласно ранее утвержденной документации по планировке территории.

В границах планируемой территории назначается:

- зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами;
- зона коммунально-бытового обслуживания;
- зона для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктур, территорий общего пользования;
- зона планируемого размещения магазина;
- зона объектов спорта.

Проектные предложения установления красных линий сохранены в соответствии с ранее разработанной документацией (корректировке не подлежат).

Жилая застройка закрытого типа. Территория по периметру огорожена забором. Въезд на территорию транспортных средств осуществляется через шлагбаум.

2. Характеристика развития системы инженерно-транспортного обслуживания

Настоящим проектом планировки и межевания установлены новые границы земельных участков, предназначенных для строительства. Элементы планировочной структуры, красные линии застройки не были изменены в составе данного проекта планировки. На рассматриваемой территории, кроме жилых домов, запланированы объекты спорта, коммунально-бытового и торгового назначения.

Уличная сеть и транспортное обслуживание проектируемой территории выполнены в соответствии с ранее выполненной документацией по планировке территории и в увязке с существующей сетью улиц на прилегающей территории.

Планировочное решение территории обеспечивает проезд автотранспорта ко всем объектам жилищного строительства и объектам общего пользования.

В соответствии с ранее утвержденным проектом планировки, на проектируемой территории предлагается установить улицы в зонах жилой застройки в красных линиях – не менее 15 м, ширину проезжей части – 7 м, тротуаров - 1,5 м.

Проектом предусмотрено устройство проездов к вновь образуемым земельным участкам. Общая ширина в границах проезда – не менее 12 м. Ширина проезжей части - не менее 6 м, тротуаров - 1,5 м.

На проектируемой территории хранение автомобилей предполагается непосредственно на земельном участке каждого индивидуального жилого дома.

Стоянки для временного хранения автотранспорта размещаются при объектах торговли и коммунально-бытового назначения.

Общая вместимость стоянок (проектная) -14 м/мест, в том числе 1 м/место для МГН.

Расчет автостоянок выполнен на основании действующих СП 42.13330.2016, Приложение К «Нормы расчета стоянок автомобилей».

Объект торговли - на 40 м² общей площади предусмотрено 1 м/м. Предполагаемая площадь объекта торговли – 300 м². Таким образом, для обеспечения нормативного показателя обеспеченности парковочными местами, проектом необходимо предусмотреть 8 м/м, в том числе 1 м/м для МГН.

В проекте планировки развитие общественного транспорта не предусматривается. Светофорное регулирование проектом не предусмотрено.

Предусмотрено полное инженерное обеспечение размещаемых объектов: централизованное водоснабжение, канализация (септик), газоснабжение, электроснабжение.

Проектные предложения по трассировке сетей инженерного обеспечения сохранены в соответствии с ранее разработанной документацией (корректировке не подлежат).

3. Проектные решения планировки территории

Основным мероприятием, направленным на интенсивное использование планируемой территории, является:

- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектом разработаны решения по комплексному освоению проектируемой территории, по определению мест допустимого размещения объектов капитального строительства, по организации транспортно-пешеходной сети.

На планируемой территории заложены все виды инженерного оборудования: электро-, водо-, газоснабжение, связь, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на проектируемой территории.

Проектом предусматривается мусороудаление бестарным методом (без накопления ТКО (КГО) на контейнерных площадках с вывозом от каждой площадки).

На территории в границах проекта планировки проектом планировки территории предусмотрено размещение следующих объектов:

- зона отдыха (рекреация) (обустройство мест для занятий физической культурой и отдыхом);

- зона застройки объектами торговли и коммунально-бытового назначения – объект торговли (магазин). Площадь застройки 300 м².

Иные объекты систем социального обслуживания населения (поликлиники, общеобразовательные учреждения и пр.), необходимые по градостроительным, санитарным и иным нормам, размещены на освоенных территориях и смежных с территорией в границах проекта планировки с нормируемым радиусом доступности.

Обеспечение населения прочими объектами общественной застройки предполагается за счет имеющейся инфраструктуры города.

Очередность планируемого развития территории проектом планировки не устанавливается. Этапы строительства определяются при подготовке проектной документации в соответствии с техническим заданием Заказчика проектных работ.

4. Основные технико-экономические показатели проекта

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	35,99	
	в том числе:			
	площадь территории застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами	га	24,1	24,87
	площадь территории под застройку объектами торговли	га	0,47	0,19
	площадь территории, занятой объектами рекреации (обустройство мест для занятия физической культурой и отдыхом)	га	0,7	0,3
	площадь территории для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктур	га	10,59	10,58
1.2	площадь территории под застройку объектами коммунально-бытового назначения	га	0,78	0,05
	Из общей площади проектируемой территории общего пользования - всего	га	10,72	11,19
1.3	Коэффициент застройки		-	0,08
1.4	Коэффициент плотности застройки		-	0,1
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего		5,41	5,52
	в том числе:			
	Улицы местного значения, проезды	км	5,41	5,52
2.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	0	0
	Стоянки для индивидуальных легковых автомобилей (для временного хранения), всего:	м/мест	-	14

Пояснительная записка по внесению изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка

Обоснование проектных решений

Проектом межевания предусмотрено образование 25 земельных участков.

Границы земельных участков, образуемых для многоквартирного жилищного строительства, размещения объектов торговли, благоустройства территории, спортивных сооружений, объектов коммунальной инфраструктуры определены в соответствии с параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки городского поселения г. Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области.

Образование земельных участков осуществляется путем перераспределения, раздела, объединения.

Земельные участки, являющиеся источником образования, находятся в собственности Российской Федерации, на праве аренды у землепользователей.

Образуемые земельные участки расположены в территориальных зонах – Ж-1 - зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами, ОД-1 - общественно-деловая зона коммерческого назначения, ОД-2 общественно-деловая зона специального назначения, И-1 зона инженерной инфраструктуры.

Настоящим проектом межевания определено местоположение новых границ образуемых земельных участков в результате планировки территории.

Определение местоположения границ новых образуемых земельных участков осуществлено планировочной структурой кварталов жилой застройки. Границы жилых кварталов являются границами земельных участков имущества общего пользования, на которых располагаются элементы благоустройства, улично-дорожной сети и сети инженерного обеспечения застройки.

Сведения об образуемых земельных участках

Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках, их частях, в том числе сведения о возможных способах их образования, приводятся в таблице 1.

Таблица 1. Сведения об образуемых земельных участках

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь кв.м.	Способ образования	Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Местоположение земельного участка	Сведения о правах на земельный участок
:ЗУ 34:28: 10028: 6444	Земли населенных пунктов	Магазины*, **	1983,8	В результате раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером <u>34:28:100028:6444</u> в измененных границах	не относится к территориям общего пользования	Городское поселение г.Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового квартала 34:28:100028	собственность РФ, аренда
:ЗУ 1	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	820,6		не относится к территориям общего пользования		
:ЗУ 2	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	593,64		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:ЗУ 3	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1325,33		не относится к территориям общего пользования		
:ЗУ 34:28: 10028: 6506	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание	536,53	В результате раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером <u>34:28:100028:6506</u> в измененных границах	относится к территориям общего пользования	Городское поселение г.Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового квартала 34:28:100028	собственность РФ, аренда
:ЗУ 4	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	900,15		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:ЗУ 34:28: 10028: 6402	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	683,26		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:ЗУ 5	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	683,83	В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами <u>34:28:100028:6370</u> и <u>34:28:100028:5834</u>	не относится к территориям общего пользования	Городское поселение г.Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового квартала 34:28:100028	собственность РФ, аренда
:ЗУ 6	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1992,09		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:ЗУ 7	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	582,09	В результате раздела с сохранением исходного земельного участка	не относится к территориям общего пользования	Городское поселение г.Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового квартала 34:28:100028	собственность РФ, аренда
:ЗУ 34:28: 10028: 5897	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	460,12		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь кв.м.	Способ образования	Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Местоположение земельного участка	Сведения о правах на земельный участок
:3У 8	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	522,48	с кадастровым номером <u>34:28:100028:5897</u> в измененных границах	не относится к территориям общего пользования	бинского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового квартала <u>34:28:100028</u>	собственность РФ, аренда
:3У 9	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	607		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:3У 10	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	652,19	В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами <u>34:28:100028:6286</u> и <u>34:28:100028:5895</u>	не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:3У 11	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	616,6		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:3У 12	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	648,64		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:3У 34:28:10028:6493	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	560,07	В результате раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером <u>34:28:100028:6493</u> в измененных границах	не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:3У 13	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	560,07		не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:3У 14	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1201,64	В результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами <u>34:28:100028:6357</u> , <u>34:28:100028:6358</u>	не относится к территориям общего пользования		собственность РФ, аренда
:3У 15	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1 452,67	В результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами <u>34:28:100028:6465</u> , <u>34:28:100028:6486</u>	не относится к территориям общего пользования	собственность РФ, аренда	
:3У 16	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1 203,96	В результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами <u>34:28:100028:6455</u> , <u>34:28:100028:6456</u>	не относится к территориям общего пользования	Городское поселение г.Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового	собственность РФ, аренда

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь кв.м.	Способ образования	Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территориям общего пользования	Местоположение земельного участка	Сведения о правах на земельный участок	
:ЗУ 17	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1 204,13	В результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами <u>34:28:100028:6470</u> , <u>34:28:100028:6471</u>	не относится к территориям общего пользования	квартала 34:28:100028	собственность РФ, аренда	
:ЗУ 34:28: 10028: 6425	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	611,56	В результате раздела с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером <u>34:28:100028:6425</u> в измененных границах	не относится к территориям общего пользования			собственность РФ, аренда
:ЗУ 18	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	600,29	кадастровым номером <u>34:28:100028:6425</u> в измененных границах	не относится к территориям общего пользования			собственность РФ, аренда

*Объекты данного вида разрешенного использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

** Данный вид разрешенного использования относится к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 кв. м. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 кв. м, то виды разрешенного использования относятся к условно разрешенным видам использования.

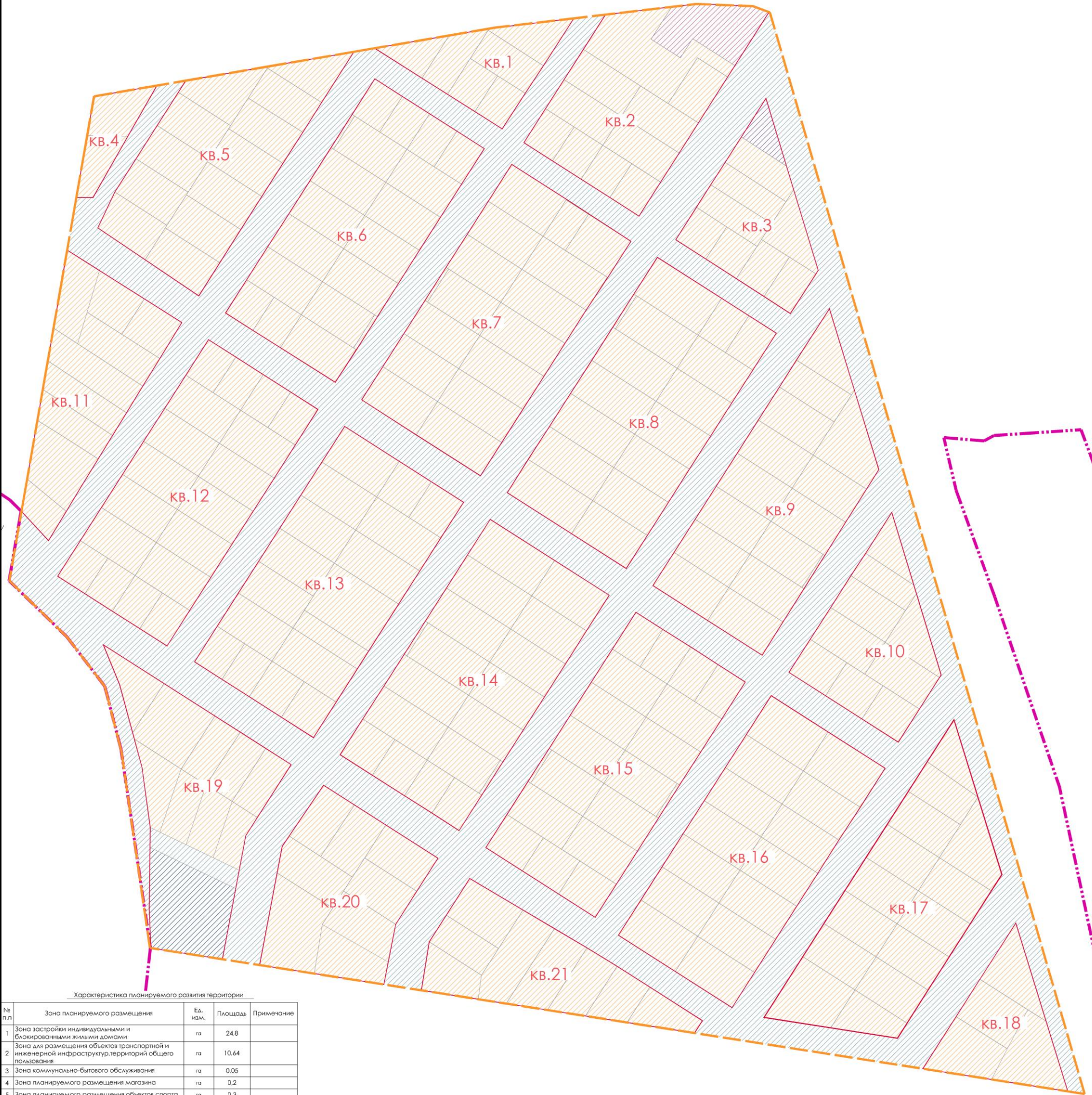
*** Образуемые земельные участки с условными номерами :ЗУ 6 и :ЗУ 7 допускаются к перераспределению земельных участков с кадастровыми номерами 34:28:100028:6370 и 34:28:100028:5834 на основании статьи 39.27 Земельного кодекса РФ. Реализация проекта межевания территории возможна после прекращения права аренды и приобретения исходных земельных участков в собственность физического лица, на основании статей 209 и 264 Гражданского кодекса РФ права собственности на земельный участок сохраняются.



Проект планировки территории

"Изменения в чертеж планировки земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка"

Чертеж планировки территории, М 1:1000



Характеристика планируемого развития территории

№ п.п	Зона планируемого размещения	Ед. изм.	Площадь	Примечание
1	Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами	га	24,8	
2	Зона для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктур, территорий общего пользования	га	10,64	
3	Зона коммунально-бытового обслуживания	га	0,05	
4	Зона планируемого размещения магазина	га	0,2	
5	Зона планируемого размещения объектов спорта	га	0,3	
Площадь в границах проектирования:			35,99	

- Условные обозначения:
- граница планируемой территории
 - граница населенного пункта г.Краснослободск
 - существующие красные линии
 - условный номер планировочного квартала

- Границы зон планируемого размещения объектов:
- зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами
 - зона коммунально-бытового обслуживания
 - зона для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктур, территорий общего пользования
 - зона планируемого размещения магазина
 - зона планируемого размещения объектов спорта

Примечания:

- Проект планировки территории разработан на основе инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "Базис" в 2022г;
- Система координат: МСК-34, зона 2;
- Система высот: Балтийская;
- Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений не показаны в связи с их отсутствием;
- Красные линии устанавливаемые проектом планировки и межевания территории не показаны в связи с их отсутствием;
- Разбивочный чертеж красных линий не выполнен, в связи с отсутствием устанавливаемых Проектом красных линий.

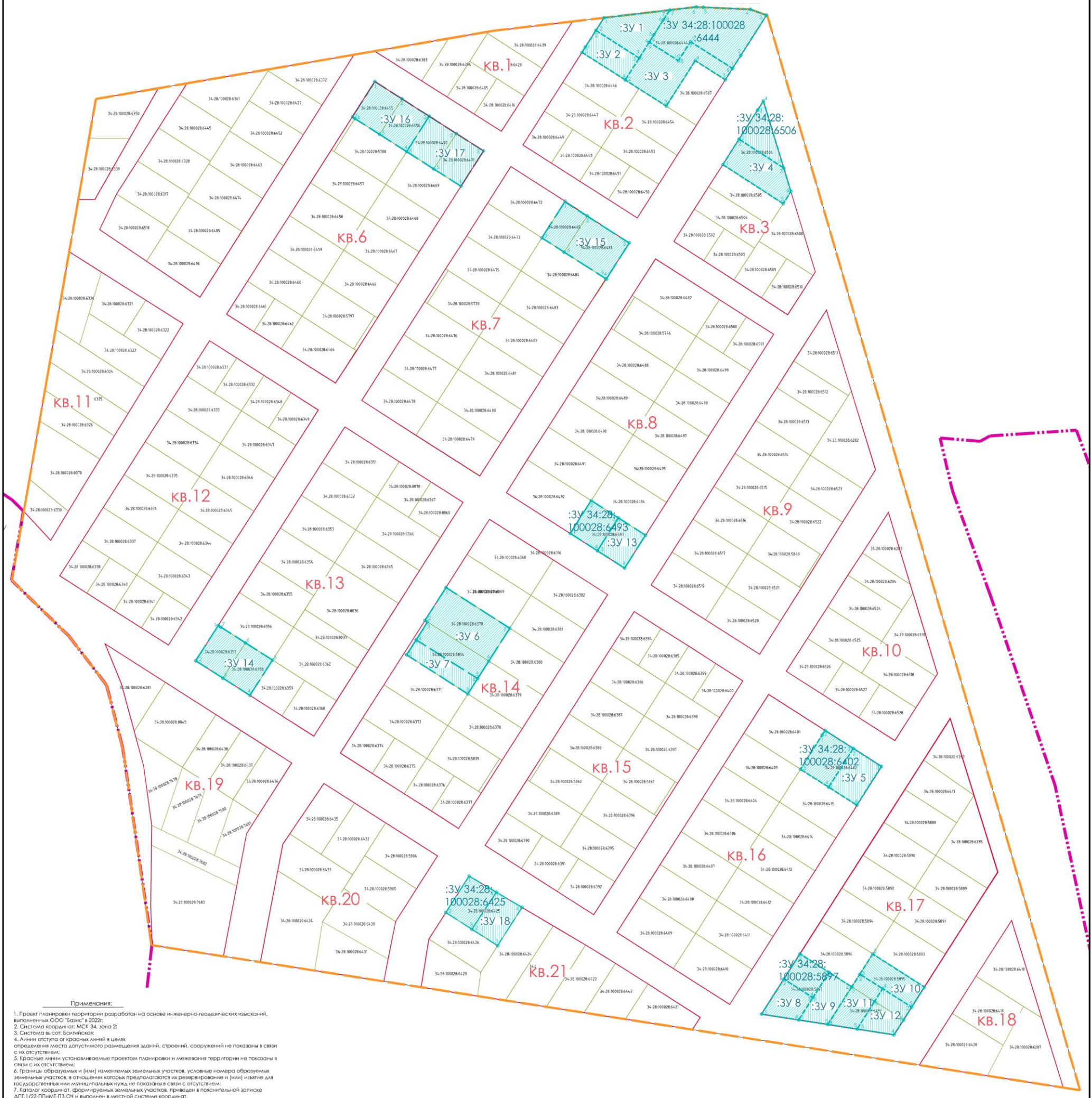
ДПТ-1.2/22-ППиМТ.04.К1				
Внесение изменений в проект планировки и межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка				
Имя	Почт.	Лист	№ док.	Подпись
Разраб.	Тетерина Е.А.		2023	
И.Контр.	Кувалдина О.В.		2023	
Основная часть				
Этадия	Лист	Листов		
П	1	1		
Объект с адресными объектами, расположенными на территории земельного участка				
ВолгаградПроект				



Проект межевания территории

"Изменения в чертёж межевания земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка"

Чертёж межевания территории, М 1:1000



Примечания:

1. Проект планировки территории разработан на основе инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО "Базис" в 2022г.
2. Система координат: МСК-34, зона 2;
3. Система высот: Балтийская;
4. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений не показаны в связи с их отсутствием;
5. Красные линии устанавливаемые проектом планировки и межевания территории не показаны в связи с их отсутствием;
6. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не показаны в связи с отсутствием;
7. Каталог координат, формируемых земельных участков, приведен в пояснительной записке ДПТ.1/22-ППиМТ-ПЗ.ОН и выполнен в местной системе координат.

Условные обозначения:

- граница планируемой территории
- граница населенного пункта г.Краснослободск
- существующие красные линии
- условный номер планировочного квартала
- границы земельных участков, ранее учтенных в ЕГРН
- границы образуемых земельных участков
- территории образуемых земельных участков
- условные номера образуемых земельных участков
- характерные точки границ образуемых земельных участков

ДПТ-12/22-ППиМТ.ОЧ.К2					
Высочайшим образом проект планировки и межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2 км по направлению на северо-восток от ориентира п. Песчанка, расположенного за пределами участка					
Имя	Имя	Имя	Имя	Имя	Имя
Разраб.	Тетерина ЕА	Подпись	2023	Основная часть	Страница 1 из 1
Н.Контр.	Курячкова ОВ	Подпись	2023	Чертёж межевания территории М 1:1000	Лист 1 из 1