

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



ВолгаГражданПроект
проектно-исследовательский институт

Объект:

Корректировка проекта 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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОВМЕЩЕННЫЙ С
ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию

ДПТ-1/22-ППТ.МО.ПЗ

Волгоград, 2022

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



ВолгаГражданПроект
проектно-изыскательский институт

Объект:

Корректировка проекта 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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОВМЕЩЕННЫЙ С
ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Материалы по обоснованию

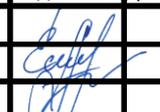
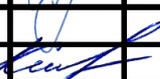
ДПТ-1/22-ППТ.МО.ПЗ

Директор
ООО «ПГИИ ВолгаГражданПроект»

Шкопинский А.И.



2022 г

Пере. примен.	Состав проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории						
	Обозначение		Наименование		№№		
Справ. №					части проекта	тома	
					Графического материала		
	ДПТ.1/22-ППИМТ.ОЧ		Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории. Основная часть		1	1	
	ДПТ.1/22-ППИМТ.ОЧ		Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории. Пояснительная записка				
	ДПТ.1/22-ППИМТ.ОЧ.К-1		Чертеж планировки территории. М 1:1000		1		
	ДПТ.1/22-ППИМТ.ОЧ.К-2		Чертеж межевания территории. М 1:1000		2		
	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО		Материалы по обоснованию проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории.		2	2	
	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО		Материалы по обоснованию проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории. Пояснительная записка				
	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО.К-1		Фрагмент карты планировочной структуры территории		1		
	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО.К-2		Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, Схема организации улично-дорожной сети, Схема границ зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, лесничеств , М 1:1000		2		
	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО.К-3		Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:1000		3		
	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО						
Подп. и дата							
Изн. № дубл.							
Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Изн. № подл.							
					ДПТ.1/22-ППИМТ.МО		
					Состав проекта		
					Лит. Лист Листов		
					3 16		
					ООО «ПИИ ВолгаГражданПроект»		
Изн. № подл.		Разраб.	Тетерина Е.А.				
		Н.контр.	Кузнецова О.В.				

Содержание

№ пп	Разделы положения	Стр.
	Введение	5
1	Раздел 1. Оценка существующего состояния территории	7
1.1	Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории	7
1.2	Современная градостроительная ситуация	9
2	Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	15
2.1	Параметры границ зон планируемого размещения планировочных кварталов	15
2.2	Параметры границ зон планируемого размещения линейных объектов	16
3	Раздел 3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	16
4	Раздел 4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	16
5	Раздел 5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	18
6	Раздел 6. Обоснование очередности планируемого развития территории	18
7	Раздел 7 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	18

Инь. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инь. № дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Введение

ООО «ПИИ «ВолгаГражданПроект», в соответствии со статьями 41 – 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разработало проект планировки и межевания территории «Корректировка проекта 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».

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, утвержденный постановлением Среднеахтубинского муниципального района от 03.06.2011 №987 осуществлено руководствуясь требованиями Постановления Правительства РФ от 02.04.2022г. №575

Проект планировки разработан в целях:

- определения планировочной структуры территории и ее элементов;
- обеспечения устойчивого развития территории;
- определения мест планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения местоположения границ образуемых земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства;
- уточнения границ территорий общего пользования;
- размещения объектов торговли;
- размещения спортивных сооружений.

На территорию проектирования имеется ранее выполненная документация по планировке территории :

1. Проект планировки и проект межевания земельного участка с кадастровым номером 34:28:100028:403 площадью 360000 кв.м., 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. Проект межевания территории, расположенной по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2-х км по направлению на северо-восток от ориентира п.Песчанка, расположенного за пределами участка»,.

3. Корректировка проекта межевания территории, земельного участка с кадастровым номером 34:28:100028:403, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, примерно в 2-х км по направлению на северо-восток от ориентира п.Песчанка, расположенного за пределами участка».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры город-

Ине.№ подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Ине.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО	Лист
							5

ского поселения г. Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области.

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 подготовлен ООО «ПИИ ВолгаГражданПроект» в составе авторского коллектива:

Ведущий специалист

Специалист

Специалист

Тетерина Е.А.

Кузнецова О.В.

Иванова А.Р.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата	ДПТ.1/22-ППиМТ.МО						Лист
					Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	6

Раздел 1. Оценка существующего состояния территории

1.1 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Для климатических условий планируемой территории характерен умеренно континентальный климат, довольно жаркое лето и сильные ветра зимой. Недостаток влаги и очень высокая температура очень сильно влияют на испарение влаги из почвы. Поэтому растительность здесь преобладает степная и пустынная. Исключением является Волго-Ахтубинская пойма, которая на фоне полупустынного ландшафта Прикаспийской низменности выглядит зеленым оазисом, где на плодородных пойменных почвах растет луговая растительность, вдоль рек и проток пойменные леса.

Среднегодовая температура колеблется от 4,5 до 9,9°C. Температура самого холодного месяца – января (-10) – (-12)°С, июля – +25°C. Продолжительность безморозного периода 166-168 дней. Устойчивые морозы начинаются в третьей декаде декабря, а заканчиваются в первой декаде марта.

Относительная влажность воздуха за вегетационный период – 41%, а среднегодовая – 57%. Среднее количество дней с суховеями за год 60-100.

Ветры в период с октября по апрель преобладают восточные и юго-восточные, в остальное время года – западные, северо-западные. Скорость ветра в среднем 3-7 м/с (max 15-20 м/с).

Годовое количество осадков изменяется в пределах 250-530 мм, в среднем 300 мм. Основное количество осадков выпадает в теплый период времени, причем большая часть этих осадков испаряется и поэтому для увлажнения почв большого значения не имеет.

Район относится к зоне недостаточного увлажнения, кроме территории Волго-Ахтубинской поймы. Годовое количество осадков в районе Волго-Ахтубинской поймы составляет 310- 320 мм.

Климатическая характеристика района строительства согласно СНиП 2.01.01-2001 «Строительная климатология и геофизика»:

- Климатическая зона - III-в ;
- Средняя температура наиболее холодных суток - -300С;
- Средняя температура наиболее холодной пятидневки - -250С;
- Нормативная толщина промерзания грунтов – -1,2 м;
- Преобладающее направление ветра: северо-восточное и северо-западное.

В соответствии со СНиП 2.01.07-85 «Нагрузка и воздействия», данной площадке соответствуют следующие характеристики:

- Скоростной напор ветра принят 0,38 Кпа для III района;
- Снеговая нагрузка – 84 кг/м² для II района;
- Расчетная снеговая нагрузка – 120 кг/м².

По агроклиматическому районированию район является благоприятным для сельскохозяйственного производства: земледелия, производства зерна, кормопроизводства, бахчеводства, садоводства и животноводства.

Ине. № подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Подп. и дата
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

ДПТ.1/22-ППиМТ.МО

Лист

7

1.2 Современная градостроительная ситуация

Город Краснослободск расположен на территории Волгоградской области. Краснослободск — единственный город в Волгоградской области, расположенный внутри Волго-Ахтубинской поймы, то есть между Волгой и Ахтубой.

Общая площадь городского поселения занимает 84 км².

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.

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, (памятники истории и культуры).

В границах данной территории земли лесного фонда отсутствуют.

На территорию проектирования накладываются границы особо охраняемой природной территории - Природный парк «Волго-Ахтубинская пойма».

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки городского поселения город Краснослободск Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области планируемая территория попадает в зону застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (Ж1), зону застройки объектами многофункционального общественно-делового назначения (Д-1), зону объектов инженерной инфраструктуры (П-2).

Градостроительный регламент жилой зоны застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами (виды разрешенного использования и предельные параметры) (Ж1)

1. Цели выделения зоны:

1) развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих индивидуальные (одноквартирные, отдельно стоящие) жилые дома, малоэтажные многоквартирные блокированные жилые дома и объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанные с проживанием граждан, а также объекты коммунальной инфраструктуры;

2) развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

3) создание условий для размещения необходимых объектов коммунальной и транспортной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Ине.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Ине.№ дубл.	Подп. и дата	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО						Лист
					Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	9

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.	Коммунальное обслуживание	3.1
3.	Магазины <*> <***>	4.4
4.	Общественное питание <*> <***>	4.6
5.	Благоустройство территории	12.0.2
6.	Улично-дорожная сеть	12.0.1
6.	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
8.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание <*>	3.4.1
9.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*> <***>	3.10.1
10.	Культурное развитие <*> <***>	3.6
11.	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5
12.	Социальное обслуживание <*> <***>	3.2
13.	Связь <*><***>	6.8
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды использования		
16.	Блокированная жилая застройка	2.3
17.	Общественное управление <*>	3.8
18.	Спорт <*> <***>	5.1
19.	Объекты придорожного сервиса <*>	4.9.1

3. Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены в пункте 2 настоящей статьи знаком <*>, 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.

4. Виды разрешенного использования, отмеченные в пункте 2 настоящей статьи знаком <***>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 400 кв. м. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 400 кв. м, то виды разрешенного использования относятся к условно разрешенным видам использования.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1 – 5 статьи 16 настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная площадь земельного участка – 400 кв. метров;
- максимальная площадь земельного участка – 2000 кв. метров;
- максимальная площадь земельного участка в сложившейся застройке – 2500 кв. метров;
- минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы – 10 метров.

Ине.№ подл.	Подп. и дата
Взам. ине. №	Ине.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

6. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра, по фасадной границы 1 метр.

Минимальный отступ от границы земельного участка в сложившейся жилой застройке: от фасадной границы — 0м., от боковой границы земельного участка 0 м. при примыкании, в остальных случаях -3м.

Минимальные отступы от границ смежных земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений при ширине земельного участка вдоль фронта улицы менее 10 метров – 1 метр.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50 % (не применяется в отношении объектов ИЖС).

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 20% (не применяется в отношении объектов ИЖС).

Предельные параметры не применяются в отношении объектов капитального и не капитального строительства инженерной инфраструктуры, хозяйственных построек, индивидуальных гаражей и земельных участков, предназначенных для таких объектов.

Иные требования к объектам индивидуального жилищного строительства.

1. Индивидуальный жилой дом - дом, отдельно стоящий, предназначенный для постоянного совместного проживания одной семьи и связанных с ней родственными узами людей. На одном земельном участке, если площадь такого участка больше 2 минимальных размеров, допускается строительство второго жилого дома или блокированного жилого дома, состоящего из двух автономных жилых блоков, каждый из которых имеет выход на земельный участок.

Хозяйственные постройки (гаражи, хозяйственные сараи, теплицы, летние кухни, бани, туалеты, сараи для мелкого скота и птицы) располагаются на расстоянии не менее 1 метра от границы земельного участка.

Площадь каждой хозяйственной постройки не должна превышать половины площади застройки жилого дома. Все хозяйственные постройки должны иметь не более 1 этажа. Скат крыш и слив дождевых и талых вод следует ориентировать на свой участок. Септики необходимо располагать в границах земельного участка.

Земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, может быть разделен при условии соблюдения градостроительных регламентов. В случае отсутствия возможности размещения объекта с противопожарным разрывом 6 метров допускается строительство только блокированных зданий.

7. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 и 6 настоящей статьи, и ограничений, указанных в главе 9 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ине.№ подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Ине.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО	Лист
							11

Градостроительный регламент зоны застройки объектами многофункционального общественно-делового назначения (Д1)

1. Цель выделения зоны – развитие существующих и вновь осваиваемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, необходимых объектов коммунальной и транспортной инфраструктур.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
1.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
2.	Рынки	4.3
3.	Магазины	4.4
4.	Общественное питание	4.6
5.	Бытовое обслуживание	3.3
6.	Общественное управление	3.8
7.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
8.	Культурное развитие	3.6
9.	Обеспечение научной деятельности	3.9
10.	Банковская и страховая деятельность	4.5
11.	Деловое управление	4.1
12.	Религиозное использование	3.7
13.	Гостиничное обслуживание	4.7
14.	Связь	6.8
15.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
16.	Социальное обслуживание	3.2
17.	Обслуживание автотранспорта	4.9
18.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
19.	Спорт	5.1
20.	Развлечения	4.8
21.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
22.	Коммунальное обслуживание	3.1
23.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
24.	Проведение азартных игр	4.8.2
25.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Условно разрешенные виды использования		
25.	Автомобильный транспорт <*>	7.2
26.	Объекты придорожного сервиса <*>	4.9.1

3. Объекты видов использования, которые отмечены в пункте 2 настоящей статьи знаком <*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

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

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 1 – 5 статьи 16 настоящих Правил.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка – 300 кв. метров;
- максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы – не подлежит установлению.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 метров.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра, в сложившейся застройке допускается до 0 метров.

площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, – 50%.

6. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в пунктах 2, 3, 4 и 5 настоящей статьи, и ограничений, указанных в главе 9 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры (П2)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий не выше IV класса опасности с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающих размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

2. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
1.	Энергетика	6.7
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3.	Связь	6.8
4.	Склады	6.9
5.	Деловое управление	4.1
6.	Гостиничное обслуживание	4.7
7.	Обслуживание автотранспорта	4.9
8.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
9.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
10.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды использования		
11.	Бытовое обслуживание	3.3
12.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10

Ине.№ подл.	Подп. и дата
Взам. ине. №	Ине.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

13.	Автомобильный транспорт	7.2
14.	Объекты придорожного сервиса	4.9.1

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1 – 5 статьи 16 настоящих Правил;
- 2) максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
- 3) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;
- 4) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции – 25 м;
- 5) предельное количество этажей надземной части других зданий, строений, сооружений не подлежит установлению;
- 6) максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, – IV;
- 7) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, – 3 м, в случаях совмещения границ земельных участков с красными линиями, а также при блокированной застройке на сопряженных земельных участках – 0 м;
- 8) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 17 настоящих Правил;
- 9) минимальная доля озеленения земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 18 настоящих Правил;
- 10) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках устанавливается в соответствии со статьей 19 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии со статьей 21 настоящих Правил;
- 12) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии со статьей 20 настоящих Правил;
- 13) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, – 60%.

4. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, и ограничений, указанных в главе 9 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ине.№ подл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Ине.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
-----	--------	------	-------	---------	------

Раздел 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

2.1 Параметры границ зон планируемого размещения планировочных кварталов

Границы планировочных кварталов определены по результатам анализа существующей ситуации по материалам инженерных изысканий, сведениям единого государственного реестра недвижимости, с учетом решений ранее разработанной градостроительной документации и требований технического задания.

Отступы от красных линий в целях планируемого размещения зданий и сооружений установлены с учетом градостроительных регламентов, утвержденных Правилами землепользования и застройки.

Основными мероприятиями, направленными на интенсивное использование планируемой территории являются:

- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

При установлении границ территории были учтены:

1. Требования по охране окружающей среды, по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.
2. Размещение территории не входит в санитарно-защитные зоны промышленных предприятий.

Определение границ зон планируемого размещения территорий общего пользования обосновано:

- параметрами красных линий, ранее утвержденных документацией по планировке территории;
- результатами инженерных изысканий, использованных при подготовке проекта планировки территории;
- наличием и параметрами существующих объектов капитального строительства и землепользований, земельных участков, ранее учтенных в едином государственном реестре недвижимости;
- характером сложившегося рельефа и технологическими параметрами планируемых сооружений.

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

Ине.№ подл.	Подп. и дата
Взам. ине. №	Подп. и дата
Ине.№ дубл.	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1/22-ППиМТ.МО	Лист
							15

2.2 Параметры границ зон планируемого размещения линейных объектов

Параметры границ зон планируемого размещения линейных объектов связаны с особенностями эксплуатации линейных объектов и технологических элементов, сооружений, входящих в состав объекта. Параметры и размеры границы учитывают индивидуальные параметры:

- параметры существующего рельефа;
- индивидуальные проектные решения по каждому типу сооружений;
- необходимость обеспечения подъезда обслуживающего автотранспорта к объектам;
- необходимость обеспечения места для разворота обслуживающего транспорта.

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

Границы зон планируемого размещения линейных объектов (объектов инженерной и транспортной инфраструктуры) установлены в пределах территорий общего пользования с учетом норм по отводу земель для различных типов объектов.

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

Раздел 3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

В соответствии со ст. 48.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», перечень мероприятий по гражданской обороне, разработка мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера разрабатывается для объектов использования атомной энергии, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности. Планируемые к строительству объекты к указанным объектам не отнесены, в связи с чем разработка мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не требуется.

Необходимость осуществления мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера отсутствует.

Обеспечение пожарной безопасности осуществляется за счет устройства системы противопожарного водоснабжения.

Раздел 4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

При планировке и застройке жилых территорий следует выполнять требования по обеспечению экологической безопасности и охраны здоровья населения, предусматривать мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды.

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

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

При составлении строительной технологической документации и выборе технологий выполнения тех или иных строительных процессов необходимо учитывать следующие факторы:

- наличие повышенного шумового фона, сопровождающего почти все механизированные строительные-монтажные работы;
- динамическое воздействие работающих механизмов на окружающие строения и грунты;
- выброс в атмосферу большого количества пылевых частиц различных фракций и газов от двигателей внутреннего сгорания;
- выработка большого количества строительных отходов (в том числе строительного мусора);
- разнообразные временные стоки в существующие сети водоотведения и на почву (включая токсичные);
- нарушения целостности сложившихся геологических условий и гидрологического режима.

В границах планируемой территории в соответствии с данными Комитета природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области земли лесного фонда отсутствуют.

На территорию проектирования накладываются границы особо охраняемой природной территории - Природный парк «Волго-Ахтубинская пойма».

На всей территории природного парка «Волго-Ахтубинская пойма» запрещается следующая хозяйственная деятельность:

- влекущая сверхнормативное, сверхлимитное использование природных ресурсов поймы;
- экологические последствия которой непредсказуемы;
- выпуск продукции, производящейся с применением экологически опасной технологии;
- хозяйственная деятельность в пределах водоохраных зон и прибрежных полос поверхностных водных объектов зон санитарной охраны водозаборных сооружений;
- приводящая к захламлению, загрязнению, деградации земель, гибели растительного покрова и вызывающая эрозию почвы;
- пользование недрами, добыча полезных ископаемых на территории населенных пунктов, природных зон, объектов промышленности, транспорта и связи без осуществления специальных мер охраны от вредного влияния горных разработок;
- хранение нефти и газа, захоронение вредных веществ и отходов производства и потребления, сброс сточных вод в водоносные горизонты, которые могут быть использованы для питьевого водоснабжения, бальнеологических целей, а также в пласты-коллекторы, которые не обеспечивают предотвращения загрязнения недр;
- разведка и добыча углеводородного сырья;
- применение токсичных химических веществ и препаратов, не подвергающихся распаду, воздействующих на организм человека;
- выбросы вредных веществ в атмосферный воздух с превышением установленных нормативов воздействия на окружающую природную среду;
- сброс неочищенных и необезвреженных сточных вод промышленных, коммунальных, сельскохозяйственных и иных предприятий и образующихся при эксплуатации всех видов транспорта, а также бытовых и других видов отходов в водоемы всех видов пользования, на берега и лед этих водоемов, на рельеф;
- производство и импорт продукции, не имеющей технологии ее переработки, обезвреживания и утилизации после использования;

Ине.№ подл.	
Подл. и дата	
Взам. инв. №	
Ине.№ дубл.	
Подл. и дата	

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО	Лист
							17

- ввоз отходов производства и потребления, в том числе радиоактивных, для складирования, захоронения и ликвидации на территории Волго-Ахтубинской поймы, а также для промышленного использования, приводящего к образованию других опасных отходов;
- сжигание различных видов мусора и отходов производства и потребления, в том числе токсичных, открытым способом и без организации очистки отходящих газов;
- добыча, сбор, заготовка, продажа, скупка, приобретение, обмен, пересылка, вывоз за границу и ввоз из-за границы объектов растительного и животного мира, их продуктов, а также ботанических, зоологических и минеральных коллекций с нарушением установленных порядка и правил.

Территория застройки не подвержена повышенным уровням транспортного шума от движения автомобильного транспорта.

Загрязнение атмосферы есть функция самых различных процессов, протекающих на земле: естественных и искусственных.

Для Волгоградской области характерны следующие проявления природы: пыльные бури, резко континентальный тепловой режим (жара до 40⁰с летом) и др.

Основные загрязняющие объекты на рассматриваемой территории – это улично-дорожная сеть.

Других источников загрязнения атмосферы для данной территории нет.

Проектом предусматривается хороший аэрационный режим застройки, с нормальной проветриваемостью территории, без образования застойных зон.

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий.

Раздел 5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод и с учётом максимального сохранения существующих отметок территории осваиваемой территории

Отвод поверхностных вод осуществляется по проездам за счёт поперечных и продольных уклонов проезжих частей и по рельефу. С тротуаров вода за счёт поперечных и продольных уклонов дренирует в зеленую зону.

Раздел 6. Обоснование очередности планируемого развития территории

В связи с тем, что планируемая территория не требует специальных мероприятий для ее застройки, развитие предполагается в один этап. Обоснование не приводится.

Раздел 7 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

В границах планируемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Ине.№ подл.	Подп. и дата
Взам. ине. №	Ине.№ дубл.
Подп. и дата	Подп. и дата

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1/22-ППИМТ.МО	Лист
							18

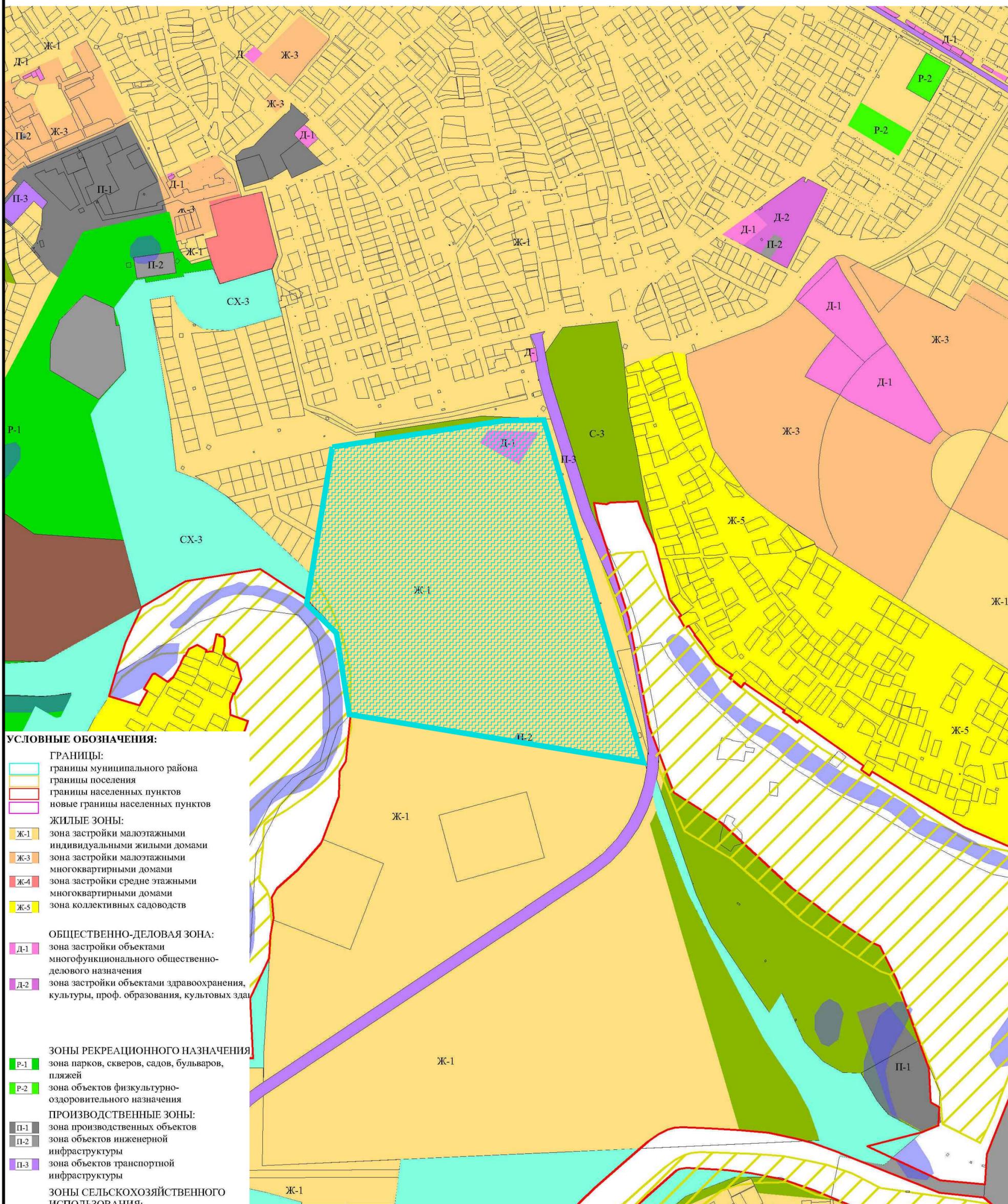


Документация по планировке территории

"Корректировка проекта 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"

Материалы по обоснованию проекта

Фрагмент карты планировочной структуры территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ГРАНИЦЫ:**
- границы муниципального района
 - границы поселения
 - границы населенных пунктов
 - новые границы населенных пунктов
- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**
- Ж-1 зона застройки малоэтажными индивидуальными жилыми домами
 - Ж-3 зона застройки малоэтажными многоквартирными домами
 - Ж-4 зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами
 - Ж-5 зона коллективных садоводств
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА:**
- Д-1 зона застройки объектами многофункционального общественно-делового назначения
 - Д-2 зона застройки объектами здравоохранения, культуры, проф. образования, культовых зданий
- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**
- Р-1 зона парков, скверов, садов, бульваров, пляжей
 - Р-2 зона объектов физкультурно-оздоровительного назначения
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:**
- П-1 зона производственных объектов
 - П-2 зона объектов инженерной инфраструктуры
 - П-3 зона объектов транспортной инфраструктуры
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**
- СХ-3 зона объектов сельскохозяйственного назначения
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**
- С-1 зона кладбищ
 - С-3 зона озелененных территорий специального назначения
- ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ:**
- зоны особо охраняемых природных территорий

Условные обозначения: - граница планируемой территории

ДПТ-1/22-ППиМТ.МО.К1					
Корректировка проекта 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					
Изм.	Нуч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата
Разраб.	Тетерина Е.А.				2022
Разраб.					2022
Н.Контр.	Кузнецова О.В.				2022
Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
			П	1	1
Фрагмент карты планировочной структуры			общество с ограниченной ответственностью проектно-изыскательский институт ВолгаГражданПроект		



Документация по планировке территории

"Корректировка проекта 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"

Материалы по обоснованию проекта

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:1000;

Схема организации улично-дорожной сети, М 1:1000;

Схема границ зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, лесничеств, 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. Сведения об отнесении к определенной категории земель в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - земли населенных пунктов;
5. Форма собственности земельных участков, учтенных в ЕГРН, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки - собственность РФ, аренда;
6. Контуры объектов капитального строительства, подлежащих сносу и (или) демонтажу и не подлежащих реконструкции линейных объектов, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленные ранее утвержденной документацией по планировке территории, - не показаны в связи с отсутствием;
7. Линии выезда/въездных проездов и проездов в границах территории общего пользования, границы публичных сервитютов, остановочные пункты наземного общественного пассажирского транспорта, входы (выходы) подземного общественного пассажирского транспорта, хозяйственные проезды и скотопроганы, сооружения для перехода диких животных, основные пути пешеходного движения, пешеходные переходы на одном и разных уровнях, - не показаны в связи с отсутствием;
8. Границы зон с особыми условиями использования территории, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации - показаны в случае наличия сведений в ЕГРН;
9. Границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов, - не показаны и определяются проектной документацией;
10. Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, - не показаны в связи с отсутствием;
11. Границы лесничеств - не показаны в связи с отсутствием;
12. Поперечные профили улиц, ранее утвержденные документацией по планировке территории, изменению не подлежат.

Условные обозначения:

- граница планируемой территории
- граница населенного пункта г.Краснослободск
- красные линии
- границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
- контуры существующих сохраняемых объектов капитального строительства

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры:

- существующие сети водоснабжения
- существующие сети водоотведения
- существующий газопровод
- улично-дорожная сеть
- направления движения автотранспорта

Зоны с особыми условиями использования территории, учтенные в ЕГРН:

- охранная зона ЛЭП ВЛ 35кВ "Стахановская"
- охранная зона "ВЛ 10 кВ №11-Красная Слобода-10"
- охранная зона газопровода высокого давления от ул. Ватулина до ГТН №4 г. Краснослободск
- особо охраняемая природная территория регионального значения - Природный парк "Волго-Ахтубинская пойма"

Охраняемые зоны инженерных коммуникаций:

- охранная зона водопровода
- охранная зона канализации
- охранная зона газопровода

ДПТ-1/22-ППиМТ.МО.К2					
Корректировка проекта 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					
Изм.	Нач.	Лист	Издк.	Подпись	Дата
Разраб.	Тетерина Е.А.				2022
Разраб.	Иванова А.Р.				2022
Н.Контр.	Киреева О.В.				2022

Материалы по обоснованию		
Стандия	Лист	Листов
П	1	1

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. Схема организации улично-дорожной сети. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий, лесничеств. М 1:1000.

Объекты с адресной сеткой земельных участков: проектная документация, институт ВолгаГрадПроект

