



АДМИНИСТРАЦИЯ ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.04.2023

№ 129

г. Цимлянск

**Об утверждении проекта планировки территории и проекта
межевания территории части кадастрового квартала 61:41:0010415 в
районе земельного участка ул. Советская, 58 «а»**

В соответствии со статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях создания условий для развития территории муниципального образования «Цимлянское городское поселение», регулирования землепользования и застройки, руководствуясь Уставом муниципального образования «Цимлянское городское поселение», Администрация Цимлянского городского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 61:41:0010415 в районе земельного участка ул. Советская, 58 «а» согласно приложению № 1.
2. Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 61:41:0010415 в районе земельного участка ул. Советская, 58 «а» согласно приложению № 2.
3. Опубликовать настоящее постановление в информационном бюллетене «Цимлянск официальный» и разместить на официальном сайте Администрации Цимлянского городского поселения в сети «Интернет».
4. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Исполняющий обязанности Главы
Администрации Цимлянского
городского поселения



А.А. Канышев

Постановление вносит сектор архитектуры,
градостроительства и муниципального
хозяйства

Приложение № 1
к постановлению
Администрации Цимлянского
городского поселения
от 10.04.2023 № 129

Оглавление

1. Общие положения планировки территории	2
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории в отношении структурной организации территории	3
3. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, иных объектов капитального строительства, о плотности и параметрах застройки территории	3
4. Положение о характеристиках планируемого развития территории	4
5. Положение о характеристиках планируемого развития систем социального обслуживания, необходимых для развития территории	4
6. Положение о развитии систем транспортного обслуживания, необходимых для развития территории	5
7. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории	5
8. Положение об очередности планируемого развития территории	6

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки (далее — Документация) разработан на территории, площадью 14922м², расположенной в части кадастрового квартала 61:41:0010415 в районе земельного участка по ул. Советская, 58 «а», города Цимлянска, Ростовской области (далее - территория), подготовлен ООО АБ «Архи - макс» на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ от № АМ-557.07-22В;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2017 году;
- заявки заказчика;
- постановления Администрации Цимлянского городского поселения от 30.10.2017 №610 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания), расположенной по адресу (ориентир): Ростовская область, г. Цимлянск, в районе земельного участка по ул. Советская, 58 «а»;
- информации о инженерно-гидрометеорологических изысканиях, принятой согласно генеральному плану города Цимлянск в текущей редакции;
- информации о инженерно-экологических изысканиях, принятой согласно генеральному плану города Цимлянск в текущей редакции.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действующими в период подготовки Документации:

- Уставом муниципального образования «Цимляnskое городское поселение»;
- Генеральным планом муниципального образования «Цимляnskое городское поселение», утвержденным решением Собрании депутатов Цимлянского городского поселения Цимлянского района Ростовской области от 26.11.2010 № 82;
- С постановлением Администрации Цимлянского городского поселения от 09.06.2015 № 151 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Цимлянского городского поселения, утвержденные решением Собрании депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 № 22» (далее – Правила);
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий";
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

– СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;

– Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской Области, 2016 г.

Настоящий проект планировки и проект межевания подготовлен в целях создания условий для развития территории, предложенной в составе утвержденных Правил землепользования и застройки Цимлянского городского поселения, утвержденных решением Собрании депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 № 22 (далее – Правила), под размещение склада, а также в целях формирования территории земельного участка, из свободных городских земель.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ СТРУКТУРНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зоны планируемого размещения объекта. Проект состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию. Обоснование проекта планировки территории включает в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Границы проектируемой территории установлены техническим заданием на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в части кадастрового квартала 61:41:0010415 в районе земельного участка по ул. Советская, 58 «а», города Цимлянска, Ростовской области, общей площадью 14922 м².

Фактическая площадь в границах проекта планировки составляет 493 м². Местоположение: Ростовская область, г. Цимлянск. Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Цимлянского городского поселения, утвержденными решением Собрании депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 № 22 (далее – Правила), территория проектирования расположена в зоне производственного и коммунально-складского назначения ПК/31.

Проектом планировки предусмотрено формирование земельного участка 61:41:0010415:3У1 путем образования из земель государственной собственности. Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определённым Правилами для указанной выше территориальной зоны ПК/31.

3. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории и карте границ территорий объектов культурного наследия, Правилам землепользования и застройки

Цимлянского городского поселения, утвержденным решением Собрания депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 № 22 (далее – Правила), формируемый участок, расположенный в границах территории проектирования, находится вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

4. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Характеристики основных расчётных показателей территории приведены ниже (Таблица 1).

Таблица 1. Основные расчетные показатели территории.

Наименование	Показатель
Территории, в границах подготовки проекта планировки (кв.м.)	14922 м ²
Зона производственного и коммунально-складского назначения (кв.м.)	5388 м ²
Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (кв.м)	4978 м ²
Зона общественных парков, скверов и бульваров (кв.м)	4556 м ²

Характеристика объектов капитального строительства, расположенных в зоне производственного и коммунально-складского назначения приведена ниже (Таблица 2).

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства, расположенных в зоне производственного и коммунально-складского назначения

Наименование территории планируемого размещения ОКС	Тип застройки	Количество	Этажность	Статус	Очередность*
Зона производственного и коммунально-складского назначения	Склад	1	1	П	-
Примечание: Статус: П – планируемый для размещения объект. Очередность* - Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.					

5. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Расчет потребности в объектах системы социального обслуживания населения произведен на основании свода правил СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.0701-89*.

Таблица 3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения.

Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Наименование объекта	Этажность	Общая площадь		Значение	Статус	Очередность*
			Ед. измерения	Величина			
Зона производственного и коммунально-складского назначения	Склад	1	Кв. м.		-	П	-
Примечание: Статус: П – планируемый для размещения объект. Очередность* - Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.							

При архитектурно-строительном проектировании вместимость объектов можно корректировать с учетом изменения нормативов и других условий.

6. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗВИТИЕ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предложено использовать существующую улично-дорожную сеть, которая состоит из:

- магистральных улиц общегородского значения, регулируемого движения со средней транспортной нагрузкой: ул. Советская;
- улицы местного значения: ул. Чкалова.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси. Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: устройство пешеходных дорожек и проездов.

Развития транспортной инфраструктуры на территории проекта планировки не предусмотрено. Проектом предлагается использовать существующую улично-дорожную сеть.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Общие положения о характеристиках развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

Трассы прохождения инженерных сетей предусмотрены в соответствии с генеральным планом муниципального образования «Цимлянское городское поселение», утвержденным решением Собрании депутатов Цимлянского городского поселения Цимлянского района Ростовской области от 26.11.2010 № 82, в границах красных линий, в зонах допустимого размещения инженерных сетей. Данные зоны выделены для определения допустимого размещения сетей вне полотна улично-дорожной сети. При этом перпендикулярное пересечение улично-дорожной сети допускается в любом месте

по кратчайшему пути (длины пути и места пересечения должны быть уточнены в ходе архитектурно-строительного проектирования линейных объектов (инженерных сетей).

Характеристика развития системы водоснабжения проектируемой территории

Проектом планировки предусмотрено оборудование проектируемой территории системой водоснабжения. Способ прокладки - подземный. Источником водоснабжения являются муниципальная транзитная сеть водопровода.

Характеристика развития системы водоотведения проектируемой территории.

Источником водоотведения являются муниципальные сети хозяйственно-бытовой канализации. Канализация выполняется самотечной с последующим попаданием в КНС (канализационная насосная станция) и напорной сети канализации с колодцем гасителем.

Характеристика развития системы газоснабжения проектируемой территории.

Для обеспечения проектируемой территории централизованной системой газоснабжения используются существующие сети газоснабжения, расположенные на прилегающих городских территориях.

Характеристика развития системы электроснабжения проектируемой территории.

Электроснабжение территории осуществляется от существующих сетей электроснабжения.

В каждом здании и сооружении предусмотрена установка счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

Характеристика инженерной подготовки проектируемой территории.

Инженерная подготовка проектируемой территории включает в себя проведение мероприятий по определению границ земельных участков и вертикальной планировке территории.

8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории не устанавливается. В границах земельных участков строительство осуществляется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией.

Главный специалист по кадровой
и организационной работе



В.Г. Попова

Приложение № 2
к постановлению
Администрации Цимлянского
городского поселения
от 10.04.2023 № 129

Оглавление

1. Общие положения планировки территории	2
2. Основные задачи при разработке проекта межевания территории	3
3. Особенность подготовки проекта	3
4. Образуемые и изменяемые земельные участки	4
5. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	4
6. Таблицы координат формируемых земельных участков	4

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания (далее — Документация) разработан на территории, площадью 14922м², расположенной в части кадастрового квартала 61:41:0010415 в районе земельного участка по ул. Советская, 58 «а», города Цимлянска, Ростовской области (далее - территория), подготовлен ООО АБ «Архи - макс» на основании:

- договора подряда на выполнение проектных работ от № АМ-557.07-22В;
- топографической съемки в М 1:500, выполненной ООО «Архпроект» в 2017 году;
- заявки заказчика;
- постановления Администрации Цимлянского городского поселения от 30.10.2017 №610 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания), расположенной по адресу (ориентир): Ростовская область, г. Цимлянск, в районе земельного участка по ул. Советская, 58 «а»;
- информации о инженерно-гидрометеорологических изысканиях, принятой согласно генеральному плану города Цимлянск в текущей редакции;
- информации о инженерно-экологических изысканиях, принятой согласно генеральному плану города Цимлянск в текущей редакции.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами, действующими в период подготовки Документации:

- Уставом муниципального образования «Цимляnskое городское поселение»;
- Генеральным планом муниципального образования «Цимляnskое городское поселение», утвержденным решением Собрания депутатов Цимлянского городского поселения Цимлянского района Ростовской области от 26.11.2010 № 82;
- С постановлением Администрации Цимлянского городского поселения от 09.06.2015 № 151 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Цимлянского городского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 № 22» (далее – Правила);
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Санитарными правилами и нормами СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий";
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

– СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;

– Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской Области, 2016 г.

Настоящий проект планировки и проект межевания подготовлен в целях создания условий для развития территории, предложенной в составе утвержденных Правил землепользования и застройки Цимлянского городского поселения, утвержденных решением Собрания депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 № 22, под размещение склада, а также в целях формирования территории земельного участка, из свободных городских земель.

2. ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- Определение границ земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства;
- Обеспечение устойчивого развития данной территории;
- Установление границ коридоров охранных зон существующих сетей инженерно-технического обеспечения;
- Решение вопросов межевания земельных участков;
- Формирование земельного участка из свободных земель государственной собственности.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее сформированных земельных участков в границах зоны проектирования, согласно проекту планировки территории. Чертеж межевания территории разработан на основании кадастровой карты территории.

3. ОСОБЕННОСТЬ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающую, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

4. ОБРАЗУЕМЫЕ И ИЗМЕНЯЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Категория земель – земли населенных пунктов.

– 61:41:0010415:ЗУ1, площадью 493 м², путем формирования участка из свободных городских земель, а так же установления части земельного участка 61:41:0010415:ЗУ1/чзу1, площадью 51 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей (сети бытовой канализации) и части земельного участка 61:41:0010415:ЗУ1/чзу2, площадью 3 м² с целью обременения охранной зоной инженерных сетей (сети бытовой канализации).

5. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Вид формируемого земельного участка 61:41:0010415:ЗУ1 указан согласно статье 23 Правил землепользования и застройки Цимлянского городского поселения, утвержденных решением Собрании депутатов Цимлянского городского поселения от 20.12.2012 № 22 (далее – Правила), – «2. Объекты коммунально-складского назначения».

6. ТАБЛИЦЫ КООРДИНАТ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Координаты углов поворотов границ проектируемой территории.

Таблица 6.0 Земельный участок 61:41:0010415:ЗУ1

Условный номер земельного участка: 61:41:0010415:ЗУ1		
Площадь земельного участка: 493 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	469722.89	2384295.66
2	469723.13	2384302.28
3	469714.18	2384302.48
4	469714.36	2384311.73
5	469687.09	2384314.38
6	469685.94	2384298.37

Часть земельного участка 61:41:0010415:ЗУ1/чзу1

Условный номер части земельного участка: 61:41:0010415:ЗУ1/чзу1		
Площадь земельного участка: 51 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
ч 1	469714.22	2384296.31
ч 2	469715.09	2384297.25
ч 3	469718.57	2384302.38
3	469714.18	2384302.48
ч 4	469714.26	2384306.68
ч 5	469710.37	2384300.99
ч 6	469706.57	2384296.88

Часть земельного участка 61:41:0010415:3У1/чзу2

Условный номер части земельного участка: 61:41:0010415:3У1/чзу2		
Площадь земельного участка: 3 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
ч 7	469714.32	2384309.42
4	469714.36	2384311.73
ч 8	469711.88	2384311.97

Главный специалист по кадровой
и организационной работе



В.Г. Попова