



**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 14922м<sup>2</sup>, 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 Цимляnskого городского поселения Цимляnskого района Ростовской области от 26.11.2010 № 82;
- С постановлением Администрации Цимляnskого городского поселения от 09.06.2015 № 151 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Цимляnskого городского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Цимляnskого 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 м<sup>2</sup>.

Фактическая площадь в границах проекта планировки составляет 493 м<sup>2</sup>. 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, определенным 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 <sup>2</sup>
Зона производственного и коммунально-складского назначения (кв.м.)	5388 м <sup>2</sup>
Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (кв.м)	4978 м <sup>2</sup>
Зона общественных парков, скверов и бульваров (кв.м)	4556 м <sup>2</sup>

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 Собрания 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 14922м<sup>2</sup>, 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 Цимляnskого городского поселения Цимляnskого района Ростовской области от 26.11.2010 № 82;
- С постановлением Администрации Цимляnskого городского поселения от 09.06.2015 № 151 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Цимляnskого городского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Цимляnskого 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, 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 м<sup>2</sup>, путем формирования участка из свободных городских земель, а так же установления части земельного участка 61:41:0010415:ЗУ1/чзу1, площадью 51 м<sup>2</sup> с целью обременения охранной зоной инженерных сетей (сети бытовой канализации) и части земельного участка 61:41:0010415:ЗУ1/чзу2, площадью 3 м<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		
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 <sup>2</sup>		
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 <sup>2</sup>		
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