

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ЦИМЛЯНСКИЙ РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ЦИМЛЯНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

АДМИНИСТРАЦИЯ ЦИМЛЯНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

___.07.2022

№ __

г. Цимлянск

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории г. Цимлянска расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204

В соответствии со статьями 42, 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 г. Цимлянска расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.
2. Утвердить проект межевания территории г. Цимлянска расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.
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 возложить на заместителя Главы Администрации по городскому хозяйству Канышева А.А.

Глава Администрации Цимлянского
городского поселения

Постановление вносит сектор архитектуры,
градостроительства и муниципального хозяйства

П.И. Разумовский

Приложение № 1
к постановлению Администрации
Цимлянского городского поселения
от __.07.2022 № __

Кадастровый инженер Гантимуров К.В.

347375, Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Главная, д. 47, ИНН 614303850007

член СРО "Кадастровые инженеры" (номер в государственном реестре СРО - 018)

Номер аттестата: 61-13-809

e-mail: gantimkir@ya.ru телефон: +7 (918) 520-23-85

Проект планировки территории
расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул.
Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204

Заказчик: ООО "Цимлянский машиностроительный завод"

ИП Гантимуров К. В.

«__» _____ 2022 г.

Волгодонск, 2022

Содержание

	Введение	2
1.	Краткая характеристика территории в границах проекта планировки	3
1.1	Схема расположения территории в границах проекта планировки, проекта межевания	3
2.	Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	3
2.1	Архитектурно-планировочная организация территории	3
2.2	Организация движения транспорта и пешеходов	4
2.3	Озеленение и благоустройство территории	4
2.4	Организация рельефа	4
2.5	Инженерное обеспечение	5
2.6	Охрана окружающей среды	5
2.7	Противопожарные мероприятия	6

Графическая часть

1. Чертеж планировки территории.
2. Схема расположения элемента планировочной структуры.
3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.
4. Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на соответствующей территории.
5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.
6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

Введение

Проект планировки территории, расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204 разработан на основании:

- договора №36 от 22.04.2022 г.
- топографической съемки в М 1:500, выполненной в 2022 г.

Целью работы является:

- выделение элементов планировочной структуры;
- определение границ земельных участков.

1. Краткая характеристика территории в границах проекта планировки и межевания

Проект планировки территории разработан 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.

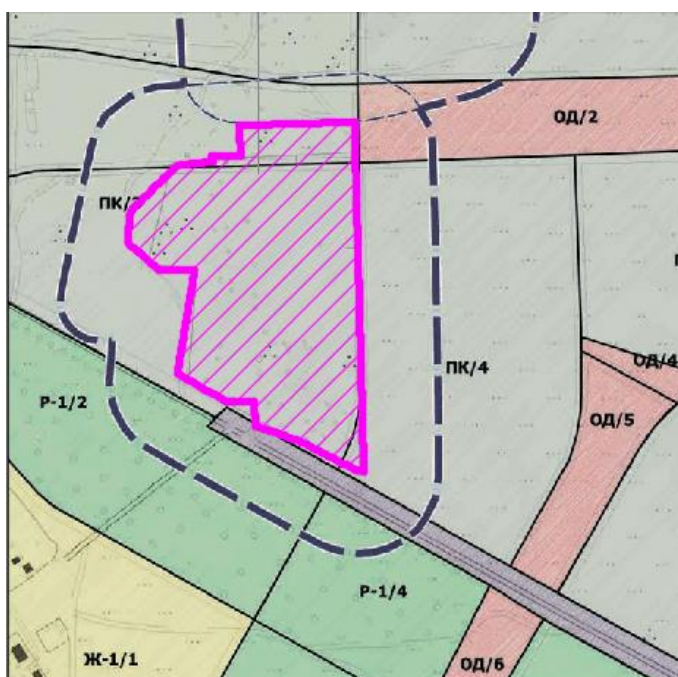
Проект планировки охватывает территорию, расположенную по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204.

Категория земли – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Цимлянское городское поселение» (далее – Правила), утвержденными Решением собрания депутатов Цимлянского района от 20.12.2012 №22, территория проектирования расположена в территориальной зоне «ПК» (зона производственного и коммунально-складского назначения).

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории и карте границ территорий объектов культурного наследия, территория проектирования находится вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

1.1 Схема расположения территории в границах проекта планировки и проекта межевания



2. Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

2.1 Архитектурно-планировочная организация территории

Документация по планировке территории разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Цимлянское городское поселение», комплексной транспортной схемы города, «СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*», а также с учетом фактически сложившейся капитальной исторической застройки на проектируемой территории.

Архитектурно-планировочная композиция проектируемой территории основана на организации жилых кварталов, формируемых вдоль озелененных улиц.

Планировочно, вся застройка решена с учетом инсоляционных, аэрационных требований к территории, а также с учетом обеспечения пожарной безопасности.

Архитектурно-планировочные решения по развитию прилегающей территории разработаны с учетом сложившейся застройки, принятых ранее градостроительных решений и определяются следующими положениями:

- рациональная организация территории;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий проживания.

Назначение земельных участков принято соответственно видам разрешенного использования, определёнными градостроительными регламентами для территориальной зоны ПК согласно Правилам.

2.2 Организация движения транспорта и пешеходов

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

- магистральной улицы общегородского значения (регулируемого движения) - ул. Красноармейская;

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутным такси.

Проезжие части улиц проектируются с асфальтобетонным покрытием односкатным профилем, в бордюрах. Расчетная нагрузка на покрытие – 16,0 тн для возможности проезда пожарной техники.

Продольные уклоны проезжих частей выполнены не менее 5 %.

2.3 Озеленение и благоустройство территории, очистка территории

Размещение на формируемых участках объектов предполагает благоустройство территории: высадку газонов, деревьев и кустарников, установку малых архитектурных форм (МАФов).

2.4 Организация рельефа

Схема организации рельефа разработана на топографической съемке в М 1:1000. Система координат – МСК-61. Система высот – Балтийская.

Планировка территории выполнена с учетом сбора дождевых и талых вод со всей территории застройки.

Организация рельефа решена с учетом существующей ситуации. В характерных точках перелома продольного профиля выписаны по оси проездов проектные и существующие отметки, даны расстояния и величины уклонов. Проектные отметки относятся к верху покрытия дорог.

2.5 Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объектов предусматривается от существующих инженерных сетей, расположенных вдоль магистральных улиц:

Хозяйственно-питьевой водопровод

Источником водоснабжения являются муниципальная транзитная сеть водопровода.

Хозяйственно-бытовая канализация

Источником водоотведения являются муниципальные сети хозяйственно-бытовой канализации.

Электроснабжение

Источником электроснабжения являются местные электрические сети.

Газоснабжение

Источником газоснабжения являются существующие сети газопровода.

Прокладка всех сетей осуществляется подземно по отдельно разработанным проектам, согласованным с эксплуатирующими и inspectирующими службами города.

2.6 Охрана окружающей среды

Проектом предусмотрен ряд мероприятий по уменьшению отрицательного воздействия освоения земельных участков на окружающую среду.

Неорганические отходы с участков (консервные банки, стекло и т.п.) должны удаляться в общественные мусоросборники и вывозиться в места переработки.

При размещении объектов капитального строительства на проектируемых территориях необходимо предусмотреть:

Защита растительного слоя почвы

При строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован в бурты и в дальнейшем использован при озеленении участков общего пользования. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снимать естественный растительный грунт и использовать его при посадках растений.

Защита территории участка и подземных вод от загрязнения

Необходимо организовать систему удаления твердых отходов в контейнеры с последующим вывозом на свалку. Жидкие хозяйственно-бытовые стоки отводятся в сеть канализации. Проектом предусмотрена организация сброса ливневых стоков с территории.

Мероприятия по охране подземных вод от загрязнения и истощения

К мероприятиям по предупреждению загрязнения и истощения подземных вод относятся:

- устройство защитной гидроизоляции емкостных сооружений;
- содержание в чистоте территории;
- упорядочение хранения отходов на территории.

2.7 Противопожарные мероприятия

Подъезды к участку застройки осуществляются по существующим и проектируемым дорогам с твердым асфальтобетонным покрытием со стороны ул. Красноармейская. Предусмотренная ширина проездов не менее 3,5 метров, согласно п. 8.6. СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты». В общую ширину проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, включается тротуар, примыкающий к проезду в соответствии с п. 8.7 СП. 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

Предусматриваются основные и второстепенные подъезды для аварийно-спасательной техники, согласно п.1, части 1. ст. 90 123-ФЗ.

Наружное пожаротушение проектируемых объектов предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водоснабжения, в соответствии с требованиями СНиП 2.04.2-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Заключение

В результате подготовки проекта планировки территории, расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204 в его составе определены территории делового назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства.

Заместитель главы
по городскому хозяйству

А.А. Канышев

Приложение № 2
к постановлению Администрации
Цимлянского городского поселения
от __.07.2022 № __

Кадастровый инженер Гантимуров К.В.

347375, Ростовская область, г. Волгодонск, ул. Главная, д. 47, ИНН 614303850007

член СРО "Кадастровые инженеры" (номер в государственном реестре СРО - 018)

Номер аттестата: 61-13-809

e-mail: gantimkir@ya.ru телефон: +7 (918) 520-23-85

Проект межевания территории

расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул.

Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204

Заказчик: ООО "Цимлянский машиностроительный завод"

ИП Гантимуров К. В.

« ____ » _____ 2022 г.

Волгодонск, 2022

Содержание

Введение

1	Образуемые земельные участки	2
2	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, категория земель	2
3	Таблица координат образуемого земельного участков	3
4	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	4

Графическая часть

1	Проект межевания территории
---	-----------------------------

Введение

Проект межевания территории, расположенной по ориентиру: Ростовская обл., г. Цимлянск, ул. Красноармейская, кадастровый квартал 61:41:0010204 разработан на основании:

- договора №36 от 22.04.2022 г.
- топографической съемки в М 1:500, выполненной в 2022 г.

Целью работы является:

- выделение элементов планировочной структуры;
- определение границ земельных участков.

1. Образуемые и изменяемые земельные участки

1.1. С целью увеличения эффективности использования территории (рационального использования земель) образуется земельный участок с условным номером 61:41:0010204:ЗУ1, площадью 78398 кв. м. путем перераспределения земельного участка 61:41:0010204:1 со свободными городскими землями.

Способ формирования в аналитическом виде:

$$\begin{aligned} 61:41:0010204:ЗУ1 &= 61:41:0010204:1 + 61:41:0010204:Т1 + 61:41:0010204:Т2 + \\ &61:41:0010204:Т3 + 61:41:0010204:Т4 + 61:41:0010204:Т5 + 61:41:0010204:Т6 = \\ &= 70157 \text{ кв. м.} + 774 \text{ кв. м.} + 982 \text{ кв. м.} + 66 \text{ кв. м.} + 2750 \text{ кв. м.} + 2550 \text{ кв. м.} + 1119 \text{ кв. м.} = \\ &78398 \text{ кв. м.} \end{aligned}$$

где:

61:41:0010204:1 – исходный земельный участок;

61:41:0010204:Т1-61:41:0010204:Т6 – фрагменты свободных земель;

1.2. С целью увеличения эффективности использования территории (рационального использования земель) из свободных земель образуется земельный участок с условным номером 61:41:0010204:ЗУ2, площадью 2034 кв. м..

1.3. С целью увеличения эффективности использования территории (рационального использования земель) из свободных земель образуется земельный участок с условным номером 61:41:0000000:ЗУ1, площадью 5503 кв. м..

2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 61:41:0010204:ЗУ1 устанавливается в соответствии с видом разрешенного использования исходного земельного участка 61:41:0010204:1 - "Размещение производственной базы" на основании положений части 3 ст. 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков
61:41:0000000:ЗУ1 и 61:41:0010204:ЗУ2 – «Производственная деятельность».

Земельные участки расположены в территориальной зоне «ПК» (зона производственного и коммунально-складского назначения).

Категория земель образуемых земельных участков - земли населенных пунктов.

3. Таблица координат образуемого земельного участка

Таблица 3.1. Земельный участок 61:41:0010204:ЗУ1

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	470426,29	2381190,97
2	470017,77	2381201,83
3	470016,17	2381201,86
4	470055,75	2381125,08
5	470074,66	2381070,28
6	470106,67	2381069,72
7	470106,70	2381068,39
8	470137,48	2381061,55
9	470153,06	2381061,11
10	470152,78	2381048,65
11	470152,23	2381024,09
12	470152,21	2381023,09
13	470136,55	2381023,45
14	470119,55	2381023,81
15	470119,72	2381031,80
16	470108,07	2381032,06
17	470108,23	2381027,83
18	470133,65	2380983,03
19	470142,59	2380968,00
20	470280,78	2380990,88
21	470281,58	2380939,80
22	470285,75	2380935,06
23	470313,79	2380935,06
24	470379,90	2380935,06
25	470408,26	2380963,98
26	470415,14	2381016,92
27	470421,09	2381014,78

Таблица 3.2. Земельный участок 61:41:0010204:ЗУ2

Обозначение точки	X, м	Y, м
33	470346,04	2380904,58
34	470314,10	2380902,83
22	470285,75	2380935,06
23	470313,79	2380935,06
24	470379,90	2380935,06
35	470350,97	2380905,47

Таблица 3.3. Земельный участок 61:41:0000000:ЗУ1

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	470426,29	2381190,97
28	470422,15	2381050,58
29	470461,29	2381049,42
30	470462,15	2381078,21
31	470463,27	2381116,45
32	470465,44	2381189,94

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

470011,71	2381207,43
470012,39	2381198,29
470051,14	2381123,10
470071,28	2381064,75
470102,83	2381063,63
470111,95	2381061,88
470136,62	2381056,62
470147,95	2381056,25
470147,32	2381028,20
470124,66	2381028,70
470124,83	2381036,69
470112,89	2381036,95
470102,87	2381037,18
470103,28	2381026,42
470129,33	2380980,52
470140,04	2380962,51
470275,87	2380985,00
470276,61	2380937,88
470282,00	2380931,76
470311,95	2380897,70
470346,62	2380899,60
470353,43	2380900,83
470383,48	2380931,56
470413,00	2380961,68
470419,30	2381010,11
470425,88	2381007,74
470427,00	2381045,43
470466,14	2381044,27
470467,15	2381078,06
470468,27	2381116,30
470470,59	2381195,00
470426,44	2381196,30
470011,71	2381207,43

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Земельным Кодексом для территориальных зон.

На проектируемой территории границы красных линий не установлены.

Заместитель главы
по городскому хозяйству

А.А. Канышев