

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ  
«ДУБОВАЯ РОЩА» И «ДУБОВАЯ РОЩА-2» (ЗОНА В) В  
ГОРОДЕ КОТЕЛЬНИКОВО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ  
«ДУБОВАЯ РОЩА» И «ДУБОВАЯ РОЩА-2» (ЗОНА В) В  
ГОРОДЕ КОТЕЛЬНИКОВО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

*Директор*

*И.И. Топорков*

*Руководитель*

*И.И. Топорков*

**СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ\***

№ п/п	ШИФР	НАИМЕНОВАНИЕ	МАСШТАБ	ПРИМЕЧАНИЯ
1	ПМТ.СМТ	Схема планировки территории	1:1 000	
2	ПМТ.ПЗ	Положения о планировании	-	

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	СТРАНИЦА
1	<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.</b>	5
2	<b>РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.</b>	7
3	<b>РАЗДЕЛ 3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.</b>	9
4	<b>3.1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ.</b>	9
5	<b>3.2. ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.</b>	9
6	<b>3.3. ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ.</b>	11
7	<b>3.4. ПЕРЕВОД КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ.</b>	11
8	<b>3.5. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.</b>	11
9	<b>РАЗДЕЛ 4. ИСТОЧНИКИ.</b>	21

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Подготовка документации по планировке территории осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проекта планировки территории осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Решение о подготовке документации по планировке территории принято уполномоченными органами местного самоуправления, на основании государственного контракта №0129300022616000036 от 16 января 2017г. Основанием для разработки служит техническое задание, являющееся неотъемлемой частью контракта.

Подготовка документации по планировке территории осуществлена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения.

Состав документации принят согласно требованиям статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации. На основании материалов проекта планировки территории выполняется проект ее межевания. Подготовка проекта планировки осуществлена применительно ко всей территории участка проектирования.

Уполномоченный орган исполнительной власти и органы местного самоуправления обеспечивают доступ к материалам проекта планировки территории. Доступ к материалам обеспечен с использованием официального сайта администрации муниципальных района и образования, органами государственной власти Волгоградской области.

Проект планировки территории утвержден соответственно представительным органом местного самоуправления муниципального образования «Котельниковское Городское Поселение», представительным органом местного самоуправления муниципального района.

Подготовка проекта осуществлена в соответствии с учетом региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

Основанием для разработки проекта планировки послужили следующие документы:

- Государственный контракт № 0129300022616000036 от 16 января 2017г.;
- Схема территориального планирования Волгоградской области, утвержденная Постановлением Правительства Волгоградской области от 26.11.2007 № 515-П ;
- Постановление администрации муниципального образования «Котельниковское городское поселение» «О подготовке проекта межевания территории (зона В) малоэтажной застройки жилых районов «Дубовая роща» и «Дубовая роща-2» в г. Котельниково Волгоградской области и внесения изменений в Проект планировки территорий малоэтажной застройки жилых районов «Дубовая роща» и «Дубовая роща-2» (зона В) в г. Котельниково Волгоградской области»;

- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ (в редакции от 30.03.2015 г.).

## РАЗДЕЛ 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Проект межевания подготовлен на территорию населенного пункта, отводимую под реализацию малоэтажного жилого строительства. На территории участка проектирования предполагается формирование нового планировочного района жилой застройки с необходимым комплексом предприятий обслуживания.

Состав проектной документации принят согласно требованиям статье 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации в редакции от 2015 года. Состав проекта определен техническим заданием, и строго соответствует предписанным в нем документам.

Подготовка документации по планировке территории осуществлена в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Настоящим проектом планировки территории предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения их границ. На основании решений, закреплённых в градостроительных планах земельных участков, готовятся проекты границ этих земельных участков для их последующего формирования, в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Проект подготовлен с учетом следующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- Федеральный закон об особо охраняемых природных территориях от 14.03.1995 г №33-ФЗ;
- Федеральный Закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и поселений»;

- СП 116.13330.2012 СНиП 22-02—2013 «Инженерная защита территорий, зданий от опасных геологических процессов. Основные положения.» утвержден министерством Регионального Развития Российской Федерации от 30.06.2012 г.;
- Местные нормативы градостроительного проектирования.

### **РАЗДЕЛ 3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.**

#### **3.1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ.**

Согласно требованиям технического задания в границах участка проектирования предполагается формирование нового планировочного района с преобладанием функций жилых территорий. Наличие сторонних функций застройки обусловлено необходимостью обслуживания планируемого комплекса жилых зданий.

Проектная территория находится в границах населенного пункта и является его неотъемлемой частью. В целом структура участка проектирования взаимосвязана с существующей застройкой города, но сложившаяся улично-дорожная сеть требует некоторого пересмотра. Тем не менее, в перспективе реализации проекта планировочный район позволит замкнуть структуру населенного пункта в его северной части, что благоприятно скажется на уровне благоустройства города в целом.

В целом территория практически полностью отводится под застройку. Под освоение не попадают только два земельных участка, отведенных под размещение существующих объектов капитального строительства. Общая площадь территории, отведенная проектом планировки под развитие равна 264,71 га.

Так же необходимо отметить тот факт, что сложившаяся градостроительная ситуация благоприятна для строительства. Участок проектирования удачно расположен относительно структуры города, имеет доступ к крупным инженерным и транспортным коммуникациям, объектам учебно-образовательного назначения, расположен на относительно стабильном рельефе. Помимо прочего, застройка планируется в непосредственной близости от крупного водного объекта, что позволит сформировать развитую зону рекреации, при этом в значительной степени снизив затраты на ее содержание.

Территория имеет потенциал в части инвестиций в жилое строительство, что при должной степени реализации окажет благоприятный эффект на сферу экономики муниципального образования. Так же необходимо отметить наличие в проектом предложении крупных объектов коммерческого назначения, что так же окажет эффект на развитие населенного пункта.

Развитие застройки согласно проекту окажет благоприятное воздействие так же на смежные участку проектирования территории. В связи с жилым назначением планируемой застройки встанет необходимость изыскания дополнительных ресурсов объектов учебно-образовательного назначения, что в частности обусловит потребность строительства детского сада в северной части участка проектирования.

На срок реализации проекта целесообразно предусмотреть так же развитие смежных территорий. На момент разработки проектной документации, несмотря на высокую степень развития инженерной инфраструктуры города, благоустройство территорий общего пользования оставляет желать лучшего. Город та же не располагает развитой транспортной инфраструктурой, имеет низкую степень благоустройства транспортных коммуникаций.

#### **3.2. ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.**

Красные линии ограничивают общественные территории, земельные участки (коридоры) линейных объектов (улично-дорожной сети, инженерно-технического обеспечения) от территории иного назначения и обозначают границы элементов планировочной структуры (кварталов), подлежащих застройке. Установлены на границах изменения видов собственности земли, для разделения территорий владения.

На территории проектирования предполагается сформировать 7 кварталов застройки, 6 из которых отведено непосредственно под жилую застройку. Кварталы сформированы красными линиями, установленными в основной части по границам планируемых земельных участков. В зависимости от типологии планируемой застройки, а так же ее функционального назначения, на территории устанавливается

градостроительный регламент. Регламент пользования вне границ кварталов установлен в качестве территорий общего пользования. На срок реализации проекта планировки необходимо внесение изменений в документы градостроительного зонирования согласно проектному предложению.

### **3.3. ЛИНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ.**

Для регулирования застройки на отводимой территории, и обеспечения необходимых для пожарной безопасности, санитарных норм разрывов между зданиями проектное решение предполагает отступ линий регулирования застройки в размере 3 м и 5м от фронтальной части земельного участка.

### **3.4. ПЕРЕВОД КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ.**

На момент разработки проектной документации рассматриваемая территория расположена полностью в границах населенного пункта. Таким образом, участок проектирования полностью принадлежит категории земель населенных пунктов. Перевод категории земель нецелесообразен.

### **3.5. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.**

На территории участка проектирования планируется формирование 778 земельных участков для последующей реализации объектов капитального строительства.

Сведения о координатах представлены ниже:

#### **РАЗДЕЛ 4. ИСТОЧНИКИ.**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- Федеральный закон об особо охраняемых природных территориях от 14.03.1995 г №33-ФЗ;
- Федеральный Закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 42.13330.2011 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и поселений»;
- СП 116.13330.2012 СНиП 22-02—2013 «Инженерная защита территорий, зданий от опасных геологических процессов. Основные положения.» утвержден министерством Регионального Развития Российской Федерации от 30.06.2012 г.;
- Местные нормативы градостроительного проектирования.