

ОПОВЕЩЕНИЕ о начале общественных обсуждений

Наименование проекта:

Изменения в проекте 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 и информационные материалы к нему будут размещены на официальном сайте администрации Среднеахтубинского муниципального района в разделе «Публичные слушания (общественные обсуждения)».

Порядок и сроки проведения общественных обсуждений:

Порядок проведения общественных обсуждений определен постановлением администрации Среднеахтубинского муниципального района, порядком организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по проектам документов в сфере градостроительной деятельности на территории сельских поселений Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, утвержденным решением Среднеахтубинской районной Думы от 28.11.2019 №6/45.

Общественные обсуждения будут проводиться с 17 сентября по 01 октября 2024 года.

Место и дата открытия экспозиции проекта: г. Краснослободск, ул. Октябрьская, 22, администрация городского поселения г. Краснослободск, информационный стенд, **17 сентября 2024 года в 08:00 час.**

Сроки проведения экспозиции проекта: с 17 сентября по 01 октября 2024 года.

Дни и часы, в которые возможно посещение экспозиции: с 17 сентября по 01 октября 2024 года, понедельник, среда: с 08:00 до 17:00 час.

Порядок, срок и форма внесения участниками общественных обсуждений предложений и замечаний, касающихся проекта:

Участниками общественных обсуждений по проекту планировки территории, проекту межевания территории, являются:

- граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты;
- правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства;
- правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

В период **с 17 сентября по 30 сентября 2024 года** участники общественных обсуждений имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся проекта:

- путем направления в письменной форме в адрес администрации Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области (р.п. Средняя Ахтуба, ул. Ленина, д.65 (e-mail: ra_sredn@volganet.ru);
- посредством официального сайта администрации Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области: www.sredneahhtubinskij.volganet.ru;

- посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта.

Идентификация участников общественных обсуждений в целях направления предложений и замечаний осуществляется по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, г. Краснослободск, ул. Октябрьская, 22, администрация городского поселения г. Краснослободск, понедельник, среда: с 08:00 до 17:00 час.

Участники общественных обсуждений в целях идентификации представляют следующие сведения о себе (с приложением документов, подтверждающих указанные сведения):

- фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц;

- наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц.

Участники общественных обсуждений, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

Изменения в проекте планировки и межевания территории размещены на sa-star.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-Строй»

«Проект-Строй»

ООО "П-С"



Свидетельство №1144.01-2017-3441041567-П-166

**Внесение изменений в проект планировки, совмещенный с проектом 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**

ДПТ-1.2/22-ППиМТ.МО.ПЗ

Проект планировки совмещенный с проектом
межевания территории

Материалы по обоснованию

Общество с ограниченной ответственностью «Проект-Строй»

«Проект-Строй»

ООО "П-С"



Свидетельство №1144.01-2017-3441041567-П-166

**Внесение изменений в проект планировки, совмещенный с проектом 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**

ДПТ-1.2/22-ППиМТ.МО.ПЗ

Проект планировки совмещенный с проектом
межевания территории

Материалы по обоснованию

Директор ООО «Проект-Строй» _____ Кондратенко А.С.

Перв. примен.		Состав проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории									
		Обозначение	Наименование			№№					
Справ. №						части проекта	тома	Графического материала			
		ДПТ.1.2/22-ППиМТ.ОЧ	Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории. Основная часть			1	1				
		ДПТ.1.2/22-ППиМТ.ОЧ	Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории. Пояснительная записка								
		ДПТ.1.2/22-ППиМТ.ОЧ.К-1	Чертеж планировки территории. М 1:1000					1			
		ДПТ.1.2/22-ППиМТ.ОЧ.К-2	Чертеж межевания территории. М 1:1000					2			
		ДПТ.1.2/22-ППиМТ.МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории.			2	2				
		ДПТ.1.2/22-ППиМТ.МО	Материалы по обоснованию проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории. Пояснительная записка								
		ДПТ.1.2/22-ППиМТ.МО.К-1	Фрагмент карты планировочной структуры территории					1			
ДПТ.1.2/22-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							
				3							
ДПТ.1.2/22-ППиМТ.МО.К-3	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:1000										
Подп. и дата											
Инв. № дубл.											
Взам. инв. №											
Подп. и дата											
Инв. № подл.								ДПТ.1.2/22-ППиМТ.МО			
		Изм.	Копуч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
		Разраб.	Новиков					Состав проекта	Лит.	Лист	Листов
										3	16
									ООО «Проект-Строй»		
		Н.контр.	Кондратенко								

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

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата						
					ДПТ.1.2/22-ППиМТ.МО					
					Лист					
					4					

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Введение

ООО «Проект-Строй», в соответствии со статьями 41 – 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовило документацию по планировке территории «Внесение изменений в проект планировки, совмещенный с проектом 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 администрации Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области от 03.06.2011 №987 осуществлено на основании Постановления администрации Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области №999 от 24.07.2024г.

Внесение изменений в проект планировки и межевания разработан в целях:

изменения границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
обеспечения устойчивого развития территории;
определения мест планируемого размещения объектов капитального строительства;
изменения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
изменения перечня образуемых земельных участков, в том числе возможных способов их образования, и сведений о площади таких земельных участков;
изменения вида разрешенного использования земельного участка
уточнения границ территорий общего пользования.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, расположенных в 2,3,6,7,8,12,13,14,16,17,21 планировочных кварталах.

Проект планировки территории представлен в новой графической редакции, с целью приведения функционального зонирования отдельных земельных участков в соответствии ранее утвержденным проектам межевания.

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», выполненный в 2011 году;
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» выполненный в 2011 году;
3. Документация по внесению изменений в «Проект межевания земельного участка с кадастровым номером 34:28:100028:403, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, г. Краснослободск, п. Песчанка, выполненная в 2019 году;

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

4. Документация по внесению изменений в «Проект межевания земельного участка с кадастровым номером 34:28:100028:403, расположенного по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, г. Краснослободск, п. Песчанка, выполненная в 2022 году.

5. 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, выполненная в 2022 году.

6. Внесение изменений в проект планировки, совмещенный с проектом 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 администрации Среднеахтубинского муниципального района №199 от 30.03.2023г.

7. Внесение изменений в проект планировки, совмещенный с проектом 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 администрации Среднеахтубинского муниципального района №600 от 09.08.2023г.

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 городского 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 «Проект-Строй» в составе авторского коллектива:

Главный архитектор проекта

Новиков В.Н.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата							
Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1.2/22-ППИМТ.МО					Лист
											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 протоков пойменные леса.

Среднегодовая температура колеблется от 4,5 до 9,9°С. Температура самого холодного месяца – января (–10) – (–12)°С, июля – +25°С. 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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	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.							
					<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Колуч.</td> <td>Лист</td> <td>№ док</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата							

ДПТ.1.2/22-ППИМТ.МО

Лист
7

Почвенный покров степной (расположенной на Прикаспийской низменности) части района представлен светло-каштановыми почвами в комплексе с солонцами. По механическому составу почвы преимущественно легкосуглинистые и тяжелосуглинистые.

Почвообразующими породами являются остатки Хвалынского моря, представленные глинами, суглинками с повышенной концентрацией легкорастворимых солей, подстилаемые сильнозасоленными шоколадными глинами. При более близком залегании шоколадных глин они являются почвообразующими породами. Неглубокое залегание сильно минерализованных грунтовых вод, засоленные почвообразующие породы являются весьма существенными факторами, определяющими значительное распространение солонцеватых, солончаковых светло-каштановых почв, а также максимальное распространение солонцов, что дает основание называть эту подзону солонцеватой светло-каштановой. Несолонцеватые почвы составляют небольшой процент. Они формируются на породах более легкого механического состава или на тяжелых суглинках, подстилаемых песком, супесями. В низинах, впадинах, лиманах сформировались лугово-каштановые почвы.

Пойма рек Волги и Ахтубы сложена аллювиальными, самыми плодородными в районе почвами. Виды почв поймы – дерново-слоисто-зернистые, суглинистые, легкосуглинистые, песчаные, супесчаные. Механический состав – глинистый и тяжелосуглинистый.

В Волго-Ахтубинской пойме наибольшую площадь занимают пойменные почвы – 19,6%. Пойменные луговые – до 15,8%. Незначительную часть составляют пойменные солончаковые почвы – 0,9%. На долю болот приходится 1,6%, песков – 0,3%.

В качестве неблагоприятных физико-географических процессов, проявляющих в пределах застройки, следует отметить: прогнозируемый подъем уровня грунтовых вод, подтопленность части зданий существующей застройки, просадочность суглинистых, твердых и полутвердых грунтов при замачивании, морозное пучение грунтов, а также коррозионная активность суглинистых грунтов по отношению к стали.

Территория Волго-Ахтубинской поймы, находится в полной зависимости от гидрогеологического режима р. Волги и относится к территориям, по совокупности инженерно-геологических условий, неблагоприятным для гражданского строительства. Сложена Волго-Ахтубинская пойма мощной толщей (25-40 м) современных аллювиальных отложений, представленных песками, зернистость которых увеличивается вниз по разрезу в толще песчаных отложений русловой фауны отмечаются линзы мощностью до 10-15 м супесей суглинков, глин старичной фауны.

Грунтовые воды залегают на глубине от 0 до 5 метров. Воды пресные, с содержанием сухого остатка до 1 г/л, редко до 1,5 г/л. Физико-геологические явления проявляются в размыве и обрушении берегов вдоль основного русла реки Волги и Ахтубы, а также накопления осадков в прирусловой части долины.

Для смягчения воздействия существующих климатических условий на население - необходимо: увеличение площади городских рекреационных территорий; реконструкция и увеличение ассортимента древесно-кустарниковой растительности; проведение мелиоративных, природоохраных мероприятий по оздоровлению экологической обстановки городов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата						
Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1.2/22-ППИМТ.МО				Лист
										8

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 территорий - 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 и блокированными жилыми домами (Ж-1), общественно-деловую зону коммерческого назначения (ОД-1), общественно-деловую зону специального назначения (ОД-2), зона инженерной инфраструктуры (И-1).

Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (виды разрешенного использования и предельные параметры) (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования

Код	Наименование вида разрешенного использования
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.3	Блокированная жилая застройка
2.7	Обслуживание жилой застройки
3.1	Коммунальное обслуживание
3.2	Социальное обслуживание
3.3	Бытовое обслуживание
3.4	Здравоохранение
3.5	Образование и просвещение
3.6	Культурное развитие
3.8	Общественное управление
4.7	Гостиничное обслуживание
5.1	Спорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	ДПТ.1.2/22-ППИМТ.МО						Лист
					Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	9

Вспомогательные виды разрешенного использования

	Наименование вида разрешенного использования
	Хранение автотранспорта
	Благоустройство территории

Условно-разрешенные виды использования

Код	Наименование вида разрешенного использования
4.1	Деловое управление
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.9	Служебные гаражи
4.4	Магазины*

*Разрешаются к размещению на земельных участках, примыкающих к территории улично-дорожной сети

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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;
- минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы – 10 метров.

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.

Минимальный отступ от границы земельного участка в сложившейся жилой застройке: по линии застройки;

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 – 40 %.

Иные требования к объектам индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.

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.

2. 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. В случае расположения хозяйственных построек ближе указанного расстояния необходимо согласие соседних правообладателей земельных участков.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Изм Колуч. Лист № док Подпись Дата ДПТ.1.2/22-ППИМТ.МО Лист 10

Условно-разрешенные виды использования

Код	Наименование вида разрешенного использования
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.4	Магазины*

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.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40%;

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 20%.

Градостроительный регламент общественно-деловой зоны коммерческого назначения (ОД-2)

Основные виды разрешенного использования

Код	Наименование вида разрешенного использования
3.1	Коммунальное обслуживание
3.3	Бытовое обслуживание
3.8	Общественное управление
3.7	Религиозное использование
3.9	Обеспечение научной деятельности
3.10	Ветеринарное обслуживание
4.0	Предпринимательство
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8	Развлечения
4.9	Служебные гаражи
4.9.1	Объекты дорожного сервиса
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.0	Отдых (рекреация)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

Име. № подл.		Подп. и дата	
		Име. № дубл.	
		Взам. име. №	
		Подп. и дата	

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

ДПТ.1.2/22-ППИМТ.МО

Лист

12

Вспомогательные виды разрешенного использования

	Наименование вида разрешенного использования
	Не подлежит установлению

Условно-разрешенные виды использования

	Наименование вида разрешенного использования
	Не подлежит установлению

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 допустимо-го размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40%;

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 20%.

Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (И-1)

Основные виды разрешенного использования

Код	Наименование вида разрешенного использования
3.1	Коммунальное обслуживание
6.7	Энергетика
6.8	Связь
7.5	Трубопроводный транспорт
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
4.9	Служебные гаражи

Вспомогательные виды разрешенного использования

Код	Наименование вида разрешенного использования
	Здания, строения, сооружения, связанные технологическим процессом

Условно-разрешенные виды использования

	Наименование вида разрешенного использования
	Не подлежит установлению

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

- минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Име. № дубл.	Подп. и дата							Лист 13	
Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1.2/22-ППИМТ.МО						

- 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.

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).

Планировочным кварталам присвоены условные номера от 1 до 21.

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.

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 строительно-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 водоохранных 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;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	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 водоохранных 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;
					ДПТ.1.2/22-ППИМТ.МО Лист 16
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

- 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;
- 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 40°С 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

Развитие территории предполагается в один этап. Обоснование не приводится.

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

ко континентальный тепловой режим (жара до 40°с 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						
Развитие территории предполагается в один этап. Обоснование не приводится.						

Изм	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ.1.2/22-ППиМТ.МО	Лист
							17

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.

[illegible]