



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Гео-Граф»**

**ИНН/КПП 3019003321/301901001 ОГРН 1123019001104**

**Юр.адрес: 414052, г. Астрахань, ул. 1-я Перевозная, д. 98 «в», кв. 25  
тел.: (8512) 24-54-20; (8512) 76-32-45**

Адреса отделов: г. Астрахань, ул. Боевая, 57а, 3 этаж, офис 301;  
АО, Енотаевский район, с. Енотаевка, ул. Чернышевского, 52г;  
АО, Икрянинский район, с. Икряное, ул. Ленина, 1

**Заказчик – Д.А. Биктаев**

**«Проект планировки и проект межевания территории  
на земельный участок расположенный  
по адресу: Российская Федерация, Астраханская область,  
Енотаевский район, с. Енотаевка, ул. Татищева, 52 "в"»**

**ППМТ-04/04-2023**

**Директор ООО «Гео-Граф»**

**А.А. Кадин**

**М.П.**

**г. Астрахань, 2023**

## СОДЕРЖАНИЕ

Часть I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.....	3
1. ВВЕДЕНИЕ .....	3
1.1 Исходные данные .....	3
1.2 Материалы обоснования.....	4
2 СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ.....	6
2.1 Градостроительная ситуация .....	6
2.2 Климатическая характеристика и инженерно-геологические условия .....	6
2.3 Современное использование территории. ....	12
2.4 Транспортная и инженерная инфраструктура.....	12
2.5 Особые условия использования территории. ....	12
2.6 Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства .....	13
3 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ .....	18
3.1 Обоснование планировочной организации территории .....	18
3.2 Территория общего пользования и красные линии .....	19
3.3 Улично-дорожная сеть и транспортное оборудование.....	19
3.4 Инженерная подготовка территории .....	19
3.5 Вертикальная подготовка территории.....	19
3.6 Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения .....	20
3.7 Охрана окружающей среды .....	21
3.8 Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.....	23
3.9 Техничко-экономические показатели проекта планировки территории.....	24
4 Графическая часть.....	25
Часть II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	26
1. Введение .....	26
2. Исходные данные .....	27
3. Расчёт технико-экономических показателей проекта межевания .....	28
4. Образование земельного участка .....	28
5. Каталог координат формируемого земельного участка.....	28
6. Правовой статус объектов планирования .....	29
7. Графическая часть.....	30

Инв. №	Взам инв.							Лист 2
	Подпись и							
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории		

## Часть I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 1. ВВЕДЕНИЕ

#### 1.1 Исходные данные

В качестве исходных материалов для проекта планировки территории использовано:

- КПТ 30:03:050103;
- Материалы утверждённой градостроительной документации:
- Генеральный план муниципального образования «Село Енотаевка» Енотаевского района Астраханской области утверждённый Решением совета Муниципального образования "Енотаевский район" № 24 от 29.04.2020 г.;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Село Енотаевка» Енотаевского района Астраханской области утверждённые Решением Совета муниципального образования «Енотаевский район» № 57 от 22.12.2017 г.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 3
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

## 1.2 Материалы обоснования.

Проект планировки и межевания территории разработан с учетом требований Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Постановления Правительства РФ от 28.05.2021 N 815 (ред. от 20.05.2022) "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985", на основании Задания на разработку проекта планировки и межевания территории и иной нормативно-технической документации.

Границы проектирования приняты согласно чертежу, согласованному с Заказчиком.

Проект выполнен на топографическом плане территории М 1:500.

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков под строительство исходя из проектной планировочной структуры района проектирования;
- формирование границ застраиваемых земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки;
- установление границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования;
- обоснование границы территории, в пределах которой возможно размещение линейных объектов – газоснабжение, водоснабжение и электроснабжение, в соответствии со структурой, сложившейся и перспективной улично-дорожной сетью, определённой материалами Генерального плана МО «Село Енотаевка».

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.

						Проект планировки и межевания территории	Лист 4
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

При подготовке проекта планировки учтены разработанные ранее проекты территориального планирования, документы по планировке территории, проектная документация:

- Градостроительный Кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (с внесенными изменениями);
- Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 года №137 - ФЗ (с внесенными изменениями);
- Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генеральный план муниципального образования «Село Енотаевка» Енотаевского района Астраханской области, утверждённый Решением Совета муниципального образования "Енотаевский район" № 24 от 29.04.2020 г.;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Село Енотаевка» Енотаевского района Астраханской области утверждённые Решением Совета муниципального образования «Енотаевский район» № 57 от 22.12.2017 г.;

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Проект планировки и межевания территории	Лист
										5
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

## 2 СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ.

### 2.1 Градостроительная ситуация

Рассматриваемая территория расположена в границах населенного пункта село Енотаевка Енотаевского района Астраханской области. Участок располагается в западной части населённого пункта по адресу: Российская Федерация, Астраханская область, Енотаевский район, с. Енотаевка, ул. Татищева, 52 "в".

С северной и восточной сторон участок проектирования граничит с участками занятыми многоквартирными жилыми домами и объектами гаражного назначения, с юга участок проектирования ограничен асфальтированной улицей Татищева. С востока расположены участки под строительство и эксплуатацию магазинов. Участок расположен в зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ОЗ

На данной территории располагаются следующие виды зданий и сооружений: магазины, складские помещения и объекты инженерной инфраструктуры, многоквартирные дома, гаражи.

Согласно Земельному кодексу, категория земель проектируемой территории: земли населенных пунктов.

### 2.2 Климатическая характеристика и инженерно-геологические условия

#### *Климатическая характеристика.*

Муниципальное образование «Сельское поселение село Енотаевка Енотаевского муниципального района Астраханской области» (далее- МО «Село Енотаевка») находится в пределах территории, характеризующейся умеренным резко континентальным климатом с высокими температурами летом, низкими - зимой, большими годовыми и летними суточными амплитудами температуры воздуха, малым количеством осадков и большой испаряемостью.

Характерной особенностью ветрового режима района является постоянство ветров восточных направлений (52 %), достигая максимума в холодный период. В теплый период года (июль-август) и в начале осени (сентябрь-октябрь)

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист
			Проект планировки и межевания территории						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

существенную роль играют ветры западного и северо-западного направлений. В течение года преобладают ветры со скоростями 2-5 м/с. Пыльные бури наблюдаются в среднем 5 дней в году.

В осенне-зимний период складываются благоприятные условия для накопления вредных примесей в атмосфере. Значительно возрастает уровень загрязнения атмосферного воздуха при туманах, наблюдаемых в среднем 41 день в году, густых дымках, слабо морозящих осадках, сопровождаемых инверсиями температуры воздуха и штилем.

Средняя высота снежного покрова не превышает 10 см, максимальная – 75 см. Глубина промерзания почвы средняя – 59 см, максимальная – 131 см.

Согласно агроклиматическому районированию, территория Енотаевского района, включая землепользование МО «Село Енотаевка», по степени влагообеспеченности относится к очень сухой зоне, по условиям теплообеспеченности летнего периода – к жаркому подрайону.

Годовое количество осадков в последнее десятилетие составляет в среднем 230 мм, из них за теплый период (апрель-сентябрь) выпадает до 130 мм.

В целом рассматриваемая территория хорошо обеспечена теплом.

*Рельеф и геологическое строение*

В геоморфологическом отношении территория муниципального образования находится в пределах новокаспийской морской аккумулятивной равнины.

Особенностью рельефа новокаспийской морской аккумулятивной равнины являются бэровские бугры с межбугровыми (ильменными) понижениями. Бугры имеют западную и северо-западную ориентацию.

В геологическом строении территории принимают участие четвертичные отложения, подразделяемые на бакинские, морские хазарские, морские хвалынские и современные образования.

Для территории муниципального образования характерно наличие засоленных грунтов: содержание водорастворимых солей в грунтах может

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории	Лист
							7

превышать 2 %. Сухой и жаркий климат способствует образованию солончаков на участках с близким залеганием сильноминерализованных грунтовых вод.

*Гидрография*

С восточной стороны от проектируемой территории на расстоянии 0.8 км находится река Енотаевка. По данным государственного водного реестра России относится к Нижневолжскому бассейновому округу. Речной бассейн реки — Волга от верховий Куйбышевского водохранилища до впадения в Каспий.

*Гидрогеология*

В гидрогеологическом отношении территория Астраханской области, включая Енотаевский район, находится в южной части Прикаспийского артезианского бассейна. В пределах области выделены водоносные горизонты современных аллювиальных и аллювиально-морских отложений, хвалыно-хазарских, бакинских отложений и водоносные комплексы дочетвертичных отложений.

Водоупорным ложем водоносного комплекса, приуроченного к хвалыно - хазарским отложениям, служат хазарские глины. Региональным водоупором первого от поверхности водоносного горизонта служат слабопроницаемые глины бакинского яруса.

В условиях жаркого климата при отсутствии дренирующей сети влага, в основном, расходуется на испарение, что приводит к образованию высокоминерализованных вод. По характеру режима грунтовые (подземные) воды относятся к типу дельтовой разновидности, подтипу скудного питания.

В целом, территория относится к бессточной зоне. Частичная разгрузка водоносного горизонта происходит за счёт физического испарения с поверхности подземных вод, оттока в сторону прилегающей дельтовой равнины, незначительного бокового оттока в понижения – ильмени, оттока подземных вод в дренажную сеть (при ее наличии).

В пределах муниципального образования развит водоносный комплекс хвалынских и хазарских отложений. Водовмещающими породами служат пески, супеси, суглинки и прослойки песка в глинах. Питание водоносного горизонта

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист	
										8
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Проект планировки и межевания территории



происходит преимущественно за счёт атмосферных осадков, на застроенной территории – за счёт техногенных антропогенных факторов .

Современные геологические процессы на рассматриваемой территории обусловлены, в первую очередь, техногенными изменениями в процессе антропогенного освоения территории, а также комплексом эрозионных и аккумуляционных процессов, связанных с деятельностью поверхностных водоёмов (ильмени, озёра) и водотоков.

#### *Инженерно-геологическая характеристика*

По физико-географическому районированию участок строительства относится к геоморфологическому району Русской равнины.

По погодным условиям, территория строительства относится к V дорожно-климатической зоне Российской Федерации, с 1-м типом местности по характеру и степени увлажнения.

Существенное влияние на инженерно-геологические условия региона оказывают оползневые и эрозионные процессы.

По склонам речных долин и балок распространены оползни. Распространенными формами рельефа, возникающими при оползневых процессах, являются циркообразные углубления.

#### *Земляные ресурсы*

В соответствии с Законом Астраханской области от 06.08.2004 №43/2004-ОЗ, граница МО «Село Енотаевка»" начинается от точки пересечения границ муниципальных образований "Иваново-Николаевский сельсовет" и "Владимировский сельсовет".

Граница идет в северном направлении, пересекая дорогу Енотаевка - Юста, далее граница идет в северо-восточном направлении на протяжении 7125 м, пересекая линию электропередач-500, автомобильную дорогу Астрахань - Москва и затем идет в северо-восточном направлении на протяжении 6150 м, пересекая автомобильную дорогу Енотаевка - Федоровка, до реки Енотаевка. Далее граница идет по середине реки Енотаевка, огибая остров Чичерин, затем по середине реки Старая Волга на протяжении 5625 м, далее идет по пойме в северо-восточном

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 9
			Проект планировки и межевания территории						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

направлении на протяжении 975 м до реки Енотаевка, затем по середине реки Енотаевка на протяжении 2250 м. Далее граница идет по степной части в юго-западном направлении на протяжении 7275 м, пересекая автомобильную дорогу Астрахань - Москва, до первоначальной точки.

### *Растительный и животный мир*

Участок проектирования располагается в черте МО «Село Енотаевка», прилегающий к автомобильным дорогам и испытывает высокую антропогенную нагрузку. В районе размещения объекта нет редких и реликтовых видов растительности и деревьев, а также животных, занесенных в Красную Книгу. На рассматриваемой и прилегающей территории места гнездования и пути миграции животных отсутствуют.

Территория района находится в зоне распространения луговой злаково-полынной растительности, отличительными особенностями которой является низкорослость и сильная изреженность травостоя. Лесная растительность отсутствует.

### *Эколого-градостроительная характеристика*

В соответствии с комплексной оценкой экологического состояния (Схема территориального планирования Астраханской области, ЮРГЦ, 2006 год), экологическая ситуация на территории МО «Село Енотаевка» относится к критической. Территория г. Астрахани, с которой граничит селитебная зона муниципального образования, отнесена к зоне чрезвычайной экологической ситуации.

### *Состояние атмосферного воздуха*

Воздушная среда МО «Село Енотаевка» находится под воздействием источников загрязнения окружающей среды, находящихся непосредственно на территории муниципального образования.

Загрязнение воздушной среды МО «Село Енотаевка» происходит выбросами вредных веществ от стационарных и передвижных источников.

Согласно оценке, выполненной в Схеме территориального планирования Астраханской области (ЮРГЦ, 2006 год), уровень загрязнения атмосферного воздуха на территории МО «Село Енотаевка» - средний.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 10
			Проект планировки и межевания территории						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

*Состояние поверхностных вод.*

Основной поверхностный водоток на территории МО «Село Енотаевка» – река Енотаевка, исходящий в границах муниципального образования от р. Волга.

Водоснабжение населения осуществляется от местной сети водопровода, забор воды сооружениями которого производится из р. Енотаевка.

Потенциальными источниками загрязнения речных вод в пределах территории МО «Село Енотаевка» являются:

- речной флот;
- атмосферные осадки;
- поверхностный сток с территории промышленной и селитебной зон, зоны сельскохозяйственного использования (садоводческие товарищества).

Территория посёлка канализована на 20%. Сброс бытовых сточных вод большей частью осуществляется в выгребные ямы. Система ливневой канализации на территории посёлка и на промышленных территориях отсутствует. Поверхностный сток, формирующийся за счет талых снеговых и дождевых, поливных вод, отводится на рельеф местности.

*Состояние почвенного покрова.*

Степень загрязнения почв на застроенной территории относится к категории умеренно опасного загрязнения.

В населенном пункте, как в районе ведения интенсивного сельского хозяйства, в значительных объемах применяются химические средства защиты растений (ХСЗР). Вследствие этого в ряду экологических проблем одной из наиболее серьезных является загрязнение окружающей среды пестицидами.

Рельеф и климат на территории пригодны для строительства любых видов объектов.

Инв. №	Подпись	Взам. инв.							Лист 11	
										Проект планировки и межевания территории
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

### 2.3 Современное использование территории.

Большая часть рассматриваемой территории поставлена на кадастровый учёт. Учтённые участки относятся к зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ОЗ и зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж2 с разными видами использования.

Рассматриваемая территория имеет плотную застройку.

На территорию не накладываются ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

### 2.4 Транспортная и инженерная инфраструктура.

Подъезд к участку проектирования организован с южной стороны с ул. Татищева.

Улично-дорожная сеть в настоящее время хорошо развита. Ливневая канализация отсутствует.

Территория имеет удовлетворительную степень благоустройства.

### 2.5 Особые условия использования территории.

Земельный участок не находится в зоне действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. На данных территориях сохраняется пространственно-планировочная структура застройки и сложившийся ландшафт.

На территории выделенной под проект планировки территории расположены охранные зоны линий электроснабжения, водопровода и газоснабжения, кабелей связи.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 12
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Проект планировки и межевания территории

## 2.6 Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Так, согласно Правилам землепользования и застройки МО «Село Енотаевка», проектируемая территория относится к зоне ОЗ «Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности».

Кодовое обозначение зоны – ОЗ.

Цели выделения зоны:

1. развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;
2. развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формах;
3. развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные виды разрешенного и условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**Таблица 22 – Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны ОЗ**

Код	Основные виды разрешенного использования земельных участков	Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>- котельные;</li> <li>- насосные станции;</li> <li>- водопровод;</li> <li>- линии электропередач;</li> <li>- трансформаторные подстанции;</li> <li>- газопровод;</li> <li>- линии связи;</li> <li>- канализация</li> </ul>	- стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники
3.2	Социальное обслуживание*	<ul style="list-style-type: none"> <li>- службы занятости населения;</li> <li>- дома престарелых;</li> <li>- дома ребенка;</li> <li>- детские дома;</li> <li>- пункты питания малоимущих граждан;</li> <li>- пункты ночлега для бездомных граждан;</li> <li>- службы психологической и бесплатной юридической помощи;</li> <li>- социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;</li> <li>- отделения почты и телеграфа;</li> </ul>	- размещение стоянок (парковок)

Инв. №	Взам. инв.							Лист 13
	Подпись							
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории		

		- общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам; -Дворец бракосочетаний	
3.3	Бытовое обслуживание*	- мастерские мелкого ремонта; - ателье; - бани, сауны; - парикмахерские; - прачечные; - химчистки; - похоронные бюро	- размещение стоянок (парковок) - общественные туалеты
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	- детские ясли; - детские сады; - школы, лицеи, гимназии; - художественные, музыкальные школы; - образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	- размещение стоянок (парковок)
3.6	Культурное развитие*	- музеи; - выставочные залы; - художественные галереи; - дома культуры; - библиотеки; - кинотеатры и кинозалы; - театры; - филармонии; - планетарии; - сооружения цирка, зверинца, зоопарка, океанариума	- площадки для празднеств и гуляний; - размещение стоянок (парковок)
3.8	Общественное управление	- здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; - здания для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; здания для размещения дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации; - отделения, участковые пункты полиции	- размещение стоянок (парковок); - объекты пожарной охраны
3.9	Обеспечение научной деятельности	- научно-исследовательские институты; - проектные институты; - научные центры; - опытно-конструкторские центры; - государственные академии наук	-
4.1	Деловое управление	- издательства и редакционные офисы; - туристические агентства; - рекламные агентства; - телевизионные и радиостудии; - фирмы по предоставлению услуг сотовой связи; - фотосалоны; - центры по предоставлению полиграфических услуг; - информационные, компьютерные центры; - офисы, конторы, административные службы	- размещение стоянок (парковок)

4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг	- размещение стоянок (парковок)
4.3	Рынки	- здания, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	- размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4	Магазины	- объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м; - аптеки	- размещение стоянок (парковок)
4.6	Общественное питание	- рестораны; - кафе; - столовые; - закусочные; - бары	- размещение стоянок (парковок)
4.7	Гостиничное обслуживание	- гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	- размещение стоянок (парковок)
4.8	Развлечения	- дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы; - аквапарки, - боулинг; - аттракционы, - ипподром, - игровые площадки - компьютерные центры, интернет-кафе	- размещение стоянок (парковок)
4.9	Служебные гаражи	- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; - гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; - постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки, автозаправочные станции (бензиновые, газовые); - магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; - автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	- размещение стоянок (парковок); - предприятия общественного питания
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	- автозаправочные станции (бензиновые, газовые); - магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; - здания для предоставления гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; - автомобильные мойки;	-

Инв. №	Подпись	Взам. инв.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

		- станции технического обслуживания	
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	- размещение стоянок (парковок)
5.1	Спорт	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спортивные клубы;</li> <li>- спортивные залы;</li> <li>- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);</li> <li>- стадионы;</li> <li>- бассейны;</li> <li>- площадки для занятия спортом;</li> <li>- теннисные корты;</li> <li>- поля для спортивной игры;</li> <li>- автодромы;</li> <li>- мотодромы;</li> <li>- картодромы;</li> <li>- трамплины;</li> <li>- велотреки;</li> <li>- трассы и спортивные стрельбища;</li> <li>- причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта;</li> <li>- спортивные базы и лагеря</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение стоянок (парковок);</li> <li>- сооружения для хранения соответствующего инвентаря</li> </ul>
6.8	Связь	- объекты связи, радиовещания, телевидения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных; размещение стоянок (парковок). размещение стоянки
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- набережные;</li> <li>- аллеи;</li> <li>- скверы;</li> <li>- бульвары;</li> <li>- площади</li> </ul>	- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения

**Таблица 23 – Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны ОЗ**

Код	Условно разрешенные виды разрешенного использования	Условно-разрешенные виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	- Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений;</li> <li>- теплицы;</li> <li>- индивидуальные бани;</li> <li>- постройки для содержания птицы;</li> <li>- площадки для сбора мусора</li> </ul>
6.7	Энергетика	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты гидроэнергетики;</li> <li>- тепловые станции;</li> <li>- золоотвалы;</li> <li>- гидротехнические сооружения;</li> <li>- объекты электросетевого хозяйства</li> </ul>	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных;



			размещение стоянок (парковок)
6.9	Склады	- сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	-

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

**Таблица 24 – Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

№ п/п	Параметры	Ед. изм.	Кол-во
1	Минимальное расстояние от здания до красной линии в формируемых улицах. Располагать лицевой фасад жилых зданий только по линии застройки.	м	5
2	Минимальное расстояние от здания до красной линии в формируемых проездах. Располагать лицевой фасад зданий только по линии застройки.	м	5
3	Минимальное расстояние от здания до границы земельного участка	м	3
4	Максимальный процент застройки земельного участка для связи для коммунального обслуживания	%	70 100 100
5	Минимальная площадь земельного участка	кв. м	100
6	Максимальная площадь земельного участка	кв. м	Не подлежит установлению
7	Минимальная площадь земельного участка при формировании земельного участка для муниципальных нужд.	кв. м	100
8	Минимальная площадь земельного участка для строительства магазина	кв. м	50
9	Длина участка	м	Не подлежат установлению
10	Ширина участка	м	Не подлежат установлению
11	Предельное количество этажей	шт.	3
12	Коэффициент озеленения территории	%	Не менее 15

Прочие параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОЗ определяются в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, законодательством Астраханской области и местными нормативными актами.

Инва. №	Подпись и	Взам. инв.
---------	-----------	------------

						Проект планировки и межевания территории	Лист 17
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

### 3 ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

#### 3.1 Обоснование планировочной организации территории

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Село Енотаевка», рассматриваемая территория относится к зоне обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

С северной и восточной сторон участок проектирования граничит с участками занятыми многоквартирными жилыми домами и объектами гаражного назначения, с юга участок проектирования ограничен асфальтированной улицей Татищева. С востока расположены участки под строительство и эксплуатацию магазинов.

Проектные решения проекта планировки не несут существенных изменений в существующую планировочную организацию территории.

#### *Зеленые насаждения общего пользования*

К озелененным территориям относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

Основными структурными элементами системы озеленения территории являются существующее озеленение вдоль улиц.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков не установлена.

Ассортимент деревьев и кустарников предусматривать из пород, хорошо приспособленных к данным климатическим условиям. Рекомендуемые породы деревьев и кустарников: липа, сирень обыкновенная, ель, смородина черная, сирень обыкновенная, береза бородавчатая, боярышник и пр.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 18
			Проект планировки и межевания территории						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

### 3.2 Территория общего пользования и красные линии

Вновь образуемые красные линии, относящиеся к рассматриваемой территории, не устанавливались.

Формирование земельного участка не нарушает действующий режим пользования.

### 3.3 Улично-дорожная сеть и транспортное оборудование

Проектом планировки не предусматриваются мероприятия по развитию улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей и проектируемой сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

Въезд на территорию проектируемой застройки организован с южной стороны с ул. Татищева. Иные мероприятия по организации доступа на территорию транспорта и организации улично-дорожного движения не предусматривается. На территории застройки сформирована система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство общественного назначения.

### 3.4 Инженерная подготовка территории

Развитие инженерной инфраструктуры, такое как строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов. Подключение объекта к существующим инженерным сетям данным проектом не предусматривается и выполняется отдельным заказом на основании технических условий.

### 3.5 Вертикальная подготовка территории

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначались исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, с учетом максимально допустимых уклонов проезжих частей.

Инв. №	Подпись	Взам. инв.							Лист 19
			Проект планировки и межевания территории						
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

### 3.6 Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения

Проект планировки разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, региональных нормативов градостроительного проектирования жилых зон населенных пунктов Астраханской области, основных положений СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов среды является создание условий для обеспечения беспрепятственного передвижения по заданной территории инвалидов всех категорий и других маломобильных групп населения, доступности объектов обслуживания, рекреационных зон, мест пользования транспортными коммуникациями, специальными устройствами, пешеходными путями.

Территория жилой застройки и улично-дорожная сеть запроектирована с учетом прокладки пешеходных и транспортных маршрутов для маломобильных групп населения с устройством доступных подходов к внешним по отношению к рассматриваемому жилому образованию коммуникациям и остановкам городского транспорта, площадкам и местам общего пользования.

Устройство пешеходных тротуаров обеспечивает проезд по ним инвалидов колясок и передвижение инвалидов с недостатком зрения.

На пересечении пешеходных путей с транспортными средствами предусмотрены съезды, пандусы, установка низкого бордюрного камня, рекомендуется проектировать элементы заблаговременного предупреждения мест пересечения с соблюдением мер безопасности движения, с применением рельефного предупреждающего покрытия в пределах тротуара.

На открытых стоянках автомобилей предусмотрены места для личных автотранспортных средств инвалидов. Ширина стоянки для автомобиля инвалида принята в соответствии с требованиями СП 59.13330.2016.

Инв. №	Подпись и	Взам инв.							Лист 20
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории			

### 3.7 Охрана окружающей среды

При выполнении строительно-монтажных работ соблюдать требования защиты окружающей среды, сохранения её устойчивого экологического равновесия и не нарушать условия землепользования, установленные законодательством об охране окружающей среды. Охрана окружающей природной среды в зоне размещения строительной площадки осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.

При необходимости на данной территории строительства (реконструкции) объектов капитального строительства и линейных объектов, требующих проведение мероприятий по охране окружающей среды, на дальнейших стадиях проектирования предусмотреть данные мероприятия в соответствии с действующим законодательством:

- Постановление Правительства Российской Федерации N 87 от 16.02.2008г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» N7-ФЗ от 10.01.2002 г.;
- Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» N52-ФЗ от 30.03.1999 г.;
- Федеральный закон «Об охране атмосферного воздуха» N96-ФЗ от 04.05.1999 г.;
- Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» N89-ФЗ от 24.06.1998 г.;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам,

Инв. №	Подпись и	Взам инв.							Лист 21
			Проект планировки и межевания территории						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (вместе с "СанПиН 2.1.3684-21. Санитарные правила и нормы...") (Зарегистрировано в Минюсте России 29.01.2021 N 62297);

- СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" (вместе с "СанПиН 1.2.3685-21. Санитарные правила и нормы...") (Зарегистрировано в Минюсте России 29.01.2021 N 62296);

- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

- СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ 99/2010)»;

- Пособие по разработке раздела проектной документации "Охрана окружающей среды" к СНиП 11-01-95;

- Приказ Минприроды России от 30.09.2011 N 792 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра отходов" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.11.2011 N 22313).

Производство строительно-монтажных работ должно производиться с учётом требований Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 02.12.2020 N 40 "Об утверждении санитарных правил СП 2.2.3670-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.12.2020 N 61893).

При проведении строительно-монтажных работ предусматривается осуществление ряда мероприятий по охране окружающей природной среды:

- обязательное сохранение границ территории, отводимых для строительства;
- применение герметических ёмкостей для перевозки растворов и бетонов;
- устранение открытого хранения, погрузки и перевозки сыпучих, пылящих веществ (применение контейнеров, специальных транспортных средств);

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 22
			Проект планировки и межевания территории						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

- завершение строительства уборкой и благоустройством территории с восстановлением растительного покрова;
- оснащение рабочих мест и строительной площадки инвентарными контейнерами для бытовых и строительных отходов;
- использование специальных установок для подогрева воды, материалов;
- слив горюче-смазочных материалов только в специально отведённых и оборудованных для этой цели местах;
- выполнение в полном объёме мероприятий по сохранности зелёных насаждений;
- удаление полиэтиленовой стружки при обработке торцов труб и деталей в полиэтиленовых мешках с последующим вывозом их на свалку;
- соблюдение требований местных органов охраны природы.

Работа строительных машин и механизмов должна быть отрегулирована на минимально допустимый выброс выхлопных газов и уровень шума.

При организации строительной площадки вблизи зелёных насаждений работа строительных машин и механизмов должна обеспечивать сохранность существующих зелёных насаждений.

### 3.8 Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 1115 от 19.09.1998 г. «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» и данным Главного управления МЧС России по Астраханской области № 10770-6-1-10 от 19.12.2011 г., проектируемый объект является не категорируемым по гражданской обороне. По группе ГО – г. Астрахань (I группа); по категории ГО объекты отсутствуют.

Проектируемый объект не носит взрыво- и пожароопасный характер. Строительство защитных сооружений гражданской обороны, разработка мероприятий по предупреждению террористических актов не требуется.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 23
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории			

3.9 Техничко-экономические показатели проекта планировки территории

№п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-тво
1	Площадь рассматриваемой территории	м <sup>2</sup>	4000
2	Площадь ранее учтённых земельных участков	м <sup>2</sup>	664
3	Площадь вновь формируемых земельных участков	м <sup>2</sup>	230

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 24
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Проект планировки и межевания территории



#### 4 Графическая часть

##### *Ведомость прилагаемых чертежей в части проекта планировки*

- Лист 1. Схема размещения проектируемой территории в структуре МО "Село Енотаевка" Енотаевского района Астраханской области;
- Лист 2. Отображение рассматриваемой территории на публичной кадастровой карте;
- Лист 3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки и межевания территории;
- Лист 4. Чертёж планировки территории;
- Лист 5. Схема организации улично-дорожной сети;
- Лист 6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории;
- Лист 7. Схема вертикальной планировки территории.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.						Лист	
									25
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись		

Проект планировки и межевания территории

## Часть II. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1. Введение

Проект межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, установленной проектом планировки территории и разработан в соответствии с материалами генерального план МО «Село Енотаевка».

Границы проектируемого земельного участка установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий их эксплуатации, включая проезды и подходы к ним.

В отношении государственного кадастрового учёта проектируемый участок расположен в границах кадастрового квартала №30:03:050103.

Категории земель — земли населённых пунктов.

Задачами разработки проекта являются обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение, в соответствии с нормативными требованиями, местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, и их площадей в соответствии с проектными решениями, предусмотренными проектом планировки.

Разработка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки и включает в себя основную часть проекта межевания территории и материалы по обоснованию проекта межевания.

Материалы по обоснованию проекта межевания состоят из чертежа с отображением границ существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территории, местоположение существующих объектов капитального строительства (ОКС).

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.						Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории		

## 2. Исходные данные

В качестве исходных материалов для проекта межевания территории использованы:

- КПТ 30:03:050103;
- Материалы утверждённой градостроительной документации:
- Генеральный план муниципального образования «Село Енотаевка» Енотаевского района Астраханской области утверждённый Решением совета Муниципального образования "Енотаевский район" № 24 от 29.04.2020 г.;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Село Енотаевка» Енотаевского района Астраханской области утверждённые Решением Совета муниципального образования «Енотаевский район» № 57 от 22.12.2017 г.

Системы координат: МСК-30; система высот – Балтийская, 77г., отметки отрицательные.

Проект межевания разработан на планах М 1:500.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.						Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и межевания территории		

### 3. Расчёт технико-экономических показателей проекта межевания

В кадастровом отношении земельные участки рассматриваемой территории расположены в кадастровом квартале № 30:03:050103. Так же в границах территории межевания размещены части участков, относящихся к нескольким кадастровым кварталам.

В результате изучения и анализа имеющихся топографических планов и по данным, предоставленным ФГИС ЕГРН, установлено, что в границах участка вышеуказанных работ расположены земельные участки, границы которых установлены в соответствии с действующим законодательством (площадь уточнена).

### 4. Образование земельного участка

Целью разработки проекта межевания является определение геодезических параметров (координат и площадей) проектных решений, предусмотренных данным проектом планировки.

Проект межевания затрагивает ранее учтенный участок с кадастровым номером 30:03:050103:1381.

В отношении з/у с кадастровым номером 30:03:050103:1381 проект межевания предусматривает формирование земельного участка, путём перераспределения с землями государственной собственности.

Образованный участок :ЗУ1 относится к зоне ОЗ «Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности», с видом разрешенного использования – магазины (код 4.4).

### 5. Каталог координат формируемого земельного участка.

Каталог координат :ЗУ1 (МСК-30)		
Земельный участок площадью 230 м <sup>2</sup>		
№ точки	X	Y
1	520209.99	1373810.37

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 28
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

2	520218.38	1373812.19
3	520224.06	1373814.97
4	520222.9	1373820.3
5	520221.58	1373829.13
6	520210.87	1373826.69
7	520206.75	1373825.81
8	520208.49	1373817.21
9	520209.99	1373810.37

## 6. Правовой статус объектов планирования

На период подготовки проекта межевания обременений и иных препятствующих проведению работ условий не выявлено.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист 29
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Проект планировки и межевания территории

7. Графическая часть

Ведомость прилагаемых чертежей в части проекта межевания

Лист 1. Чертёж межевания территории.

Инв. №	Подпись и	Взам. инв.							Лист	
										30
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Проект планировки и межевания территории