



МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ №1

ИП ЗЛОБОВ АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ

Заказчик: ООО «СЗ «Стройсервис»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОВМЕЩЕННЫЙ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ

территории для размещения складского комплекса в п. Царицын
Городищенского муниципального района Волгоградской области

ДПТЗ10-п/22-ППчМТ/04

Руководитель

(подпись)
М.П.

А.А. Злобов
(инициалы, фамилия)

2022 г

						ДПТЗ10-п/22-ППиМТ/ОЧ			
Изм.	Копуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Состав проекта			
							Лит.	Лист	Листов
							ИП Злобов А.А.		
Разраб.	Злобов А.А.								

Содержание

№ пп	Разделы положения	Стр.
	Введение	4
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	5
2	Положения об очередности планируемого развития территории	7
3	Существующее землепользование	7
4	Предложения по межеванию территории	8
5	Образование земельных участков	8
6	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	9
7	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов	9
8	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	9
9	Перечень и сведения об образуемых и изменяемых земельных участках	10
	Приложение 1. Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий	11
	Приложение 2. Каталог координат образуемых и изменяемых земельных участков	12

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

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ДПТЗ10-п/22-ППиМТ/ОЧ

Лист

Введение

Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории для размещения складского комплекса в п. Царицын Городищенского муниципального района Волгоградской области, разработан Мастерской территориального планирования №1 (ИП Злобов А.А.) в целях установления границ планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Работы по подготовке материалов проекта планировки территории, совмещенного с проектом межевания территории выполнены на основании Постановления Администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области от 14.03.2022 г. №310-п «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории для размещения складского комплекса в п. Царицын Городищенского муниципального района Волгоградской области», в соответствии с требованиями действующих нормативов градостроительного проектирования, в соответствии со статьями 41 – 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Работы выполнены с учетом результатов инженерных изысканий, представленных в исходно-разрешительной документации:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации (шифр 19-2022-ИГДИ), подготовленный ООО «ГЕО Гарант» в 2022 году;
- Заключение об инженерно-геологических изысканиях (шифр 104-2022-ИГИ), подготовленное ООО «ГЕО Гарант» в 2022 году.

Ранее выполненные документы по планировке территории в границах проектирования отсутствуют. Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории соответствует государственным нормам, правилам, стандартам и требованиям, выданным органами местного самоуправления.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата						
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ310-п/22-ППиМТ/ОЧ				Лист

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусматривается:

- установление границ элементов планировочной структуры (квартал существующей и планируемой застройки в границах устанавливаемых красных линий; территорий общего пользования);
- установление красных линий;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства: планируемого складского комплекса.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Царицынского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденными Решением Городищенской районной Думы Волгоградской области от 27.07.2022 №414:

1. Для производственной зоны П1 установлены параметры застройки:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м.

2. Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 установлены параметры застройки:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 75%;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата	Думы Волгоградской области от 27.07.2022 №414:						Лист	
					1. Для производственной зоны П1 установлены параметры застройки:							
					- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, кото- рая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;							
					- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;							
					- минимальные отступы от границ земельных участков в целях опреде- ления мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за преде- лами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений –0 м.							
					2. Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 установлены параметры застройки:							
					- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, кото- рая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 75%;							
					- предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;							
					- минимальные отступы от границ земельных участков в целях опреде- ления мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за преде- лами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений –3 м.							
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТЗ10-п/22-ППиМТ/ОЧ						

1.2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

В границах проектирования в пределах территориальной зоны П1 запланировано строительство объекта капитального строительства логистического назначения (здание складского комплекса с вспомогательными сооружениями).

Основные характеристики планируемого объекта:

- площадь территории для размещения объекта с прилегающей территорией: 287 314,3 кв. м. (28,7 га);
- площадь земельного участка, которая может быть застроена: 118 493,8 кв. м. (11,8 га);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 41%, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным в отношении территориальной зоны П1 Правилами землепользования и застройки Царицынского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.

Подключение объекта к коммунальным ресурсам осуществляется в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

Территория планируемого размещения складского комплекса свободна от застройки, по территории проходят инженерные коммуникации, границы территории земельного участка, которая может быть застроена установлены с учетом охранных зон существующих инженерных коммуникаций.

В границах проектирования запланировано строительство съездов к складскому комплексу – примыканий к существующей автомобильной дороге регионального значения 18 ОП МЗ 18Н-13 “Подъезд к п. Царицын”, – для обеспечения проездов на территорию проектируемого складского комплекса.

Основные характеристики планируемого объекта определяются проектной документацией на строительство с учетом технических условий на примыкание, выдаваемых собственником автомобильной дороги (Комитет транспорта и дорожного хозяйства Волгоградской области).

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата						
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТЗ10-п/22-ППиМТ/ОЧ				Лист

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории не устанавливается.

3. Существующее землепользование

Территория в границах проектирования расположена в пределах кадастрового квартала: 34:03:130008 (складской комплекс) и 34:03:170006 (существующая жилая застройка). Система координат, используемая для ведения государственного кадастра недвижимости МСК-34, зона 1.

В границах подготовки документации по планировке территории отсутствуют объекты культурного наследия, согласно реестра объектов культурного наследия Российской Федерации. Территория проектирования не располагается в границах особо охраняемых природных территорий местного, регионального и федерального значения.

В соответствии с исходными материалами (кадастровые планы территории, предоставленные посредством электронных сервисов Росреестра; топографический план территории; результат топографической съемки масштаба 1:500; отчеты об инженерно-геодезических, инженерно-геологических изысканиях) на территории проектирования сформирован земельный участок, определены места планируемого размещения объектов, установлены красные линии.

Формируемые земельные участки расположены на землях населенных пунктов.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата						
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТЗ10-п/22-ППиМТ/ОЧ				Лист

4. Предложения по межеванию территории

В соответствии с планировочной структурой, а также с кадастровыми сведениями о земельных участках, предоставленными филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области, образован один земельный участок, планируемый для размещения объектов и территории складского комплекса.

Номера образуемых отображены на чертеже межевания территории.

5. Образование земельных участков

В границах проектирования предусмотрены мероприятия:

– по образованию земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной муниципальной собственности.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки образуются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

На основании топографической съемки и проектной документации, в соответствии с действующими нормативными документами сформированы земельные участки общей площадью 284 971 кв. м.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации образуемые земельный участок с условным номером :ЗУ1 не относится к земельным участкам, расположенным в границах территорий общего пользования.

Необходимость резервирования или изъятия земель для государственных или муниципальных нужд для формирования земельных участков отсутствует.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата						
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТЗ10-п/22-ППиМТ/ОЧ				Лист

6. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации образуемый земельный участок не будет отнесен к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

7. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости и информации Комитета природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области границы проектирования не имеют пересечений с границами земель лесного фонда, в связи с чем, определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществлялось.

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

В границах проектирования отсутствуют территории, в отношении которых утвержден проект межевания территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата																
	Инв. № дубл.																
	Взам. инв. №																
	Подп. и дата																
<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												
ДПТЗ10-п/22-ППиМТ/ОЧ Лист																	

9. Перечень и сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

Проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка. Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках, их частях, в том числе сведения о возможных способах их образования, видах разрешенного использования земельных участков указаны в Таблице 1.

Таблица 1. Сведения об образуемых земельных участках

Кадастровый номер квартала	Условный номер образуемого земельного участка	Местоположение земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Способы образования земельных участков
34:03:130008	:3У1	Царицынское сельское поселение Городищенского муниципального района Волгоградской области	284 971	Земли населенных пунктов	Склад (код 6.9)	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, постановка на учет в ЕГРН.

Примечание:

Виды разрешенного использования установлены в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", с учетом Правил землепользования и застройки Царицынского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденных Решением Городищенской районной Думы Волгоградской области от 27.07.2022 №414.

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

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТЗ10-п/22-ППиМТ/ОЧ	Лист

Приложение 1. Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий

Таблица 2. Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№ точки	Координаты (МСК-34, зона 1)	
	Х, м	У, м
м1	488856,357	1400004,49
м2	488925,848	1400189,72
м3	488875,282	1400461,44
м4	488934,695	1400635,23
м5	489029,491	1400670,40
м6	488999,503	1400787,58
м7	488946,080	1400769,49
м8	488884,613	1400753,20

м9	488668,922	1400705,54
м10	488455,788	1400484,46
м11	488366,288	1400424,47
м12	488218,152	1400267,12
м13	488311,096	1400028,67
м14	488296,635	1399793,33
м15	488304,559	1399759,93
м16	488564,585	1399829,81
м17	488725,208	1399876,77
м18	488785,403	1399917,36
м1	488856,357	1400004,49

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата						
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	ДПТ310-п/22-ППиМТ/ОЧ				Лист

Приложение 2. Каталог координат образуемых и изменяемых земельных участков

Каталог координат характерных поворотных точек границ образуемых земельных участков в системе координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости на территории Городищенского муниципального района Волгоградской области (МСК-34, зона 1) представлен в Таблице 3.

Таблица 3.

№ точки	Координаты (МСК-34, зона 1)	
	Х, м	У, м
:ЗУ1		
м1	488854,599	1400005,49
м2	488923,78	1400189,90
м3	488873,219	1400461,59
м4	488933,109	1400636,77
м5	489018,289	1400668,62
м6	489028,993	1400672,35
м7	488999,552	1400787,39
м8	488946,080	1400769,48
м9	488885,269	1400753,17
м10	488669,949	1400703,73
м11	488457,080	1400482,91
м12	488367,59	1400422,94
м13	488556,710	1400086,64
м14	488643,412	1400049,20
м1	488854,599	1400005,49
Вырез 1 из :ЗУ1		
81.1	488868,429	1400546,94
81.2	488887,97	1400603,65
81.3	488856,46	1400614,52
81.4	488836,919	1400557,79

81.	488868,429	1400546,94
Вырез 2 из :ЗУ1		
82.1	488771,840	1400466,43
82.2	488776,579	1400469,21
82.3	488772,81	1400475,67
82.4	488768,060	1400472,89
82.1	488771,840	1400466,43
Вырез 3 из :ЗУ1		
83.1	488775,340	1400547,41
83.2	488766,550	1400561,90
83.3	488765,139	1400563,89
83.4	488754,289	1400576,93
83.5	488751,900	1400575,22
83.6	488760,709	1400560,73
83.7	488762,110	1400558,74
83.8	488772,949	1400545,7
83.1	488775,340	1400547,41
Вырез 4 из :ЗУ1		
84.1	488470,390	1400265,14
84.2	488465,460	1400274,82
84.3	488455,870	1400269,92
84.4	488460,8	1400260,24
84.1	488470,390	1400265,14
Вырез 5 из :ЗУ1		

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

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ДПТ310-п/22-ППиМТ/ОЧ

Лист

85.1	488453,649	1400339,18
85.2	488450,41	1400343,72
85.3	488445,869	1400340,49

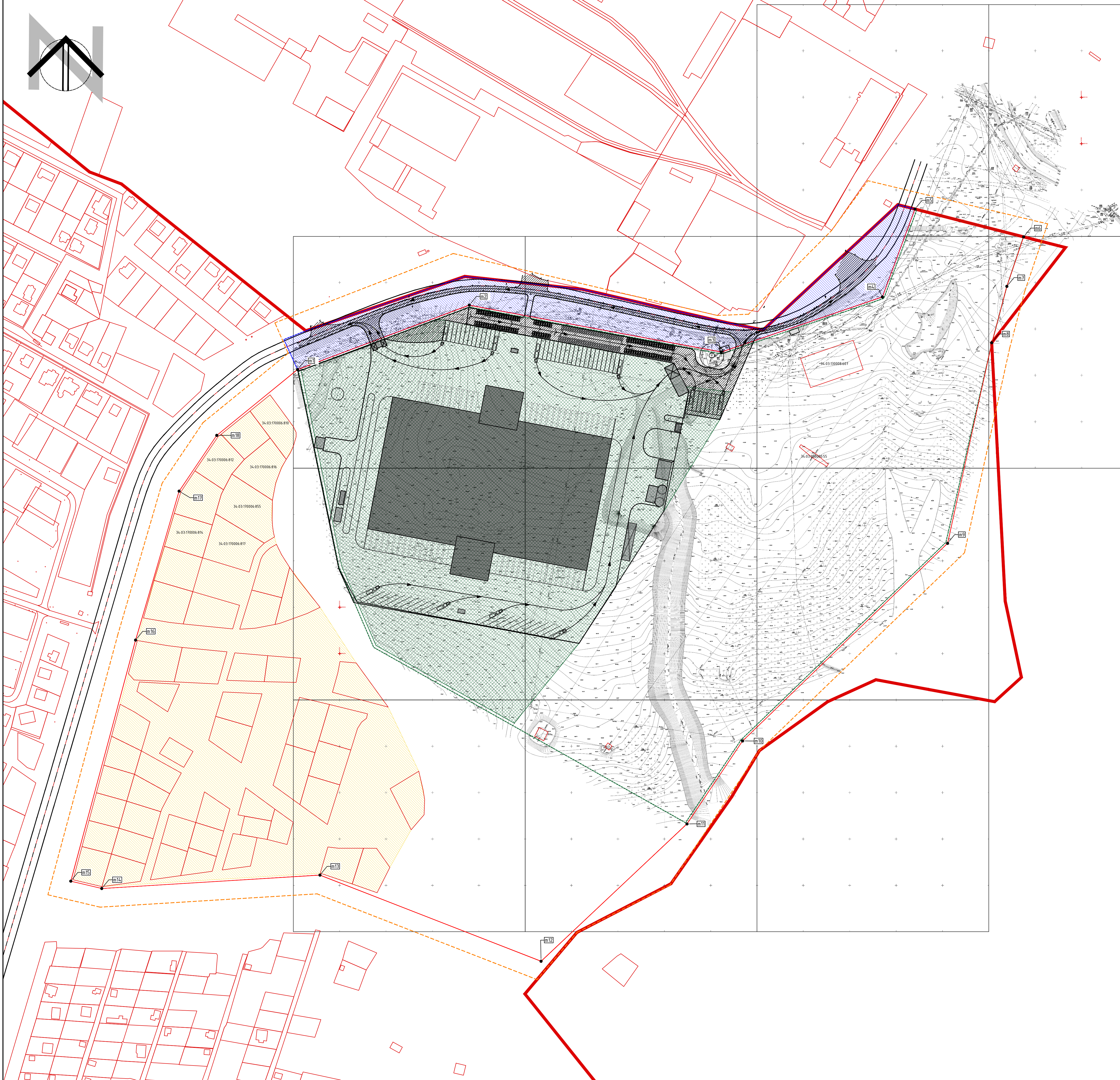
85.4	488449,110	1400335,96
85.1	488453,649	1400339,18

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

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ДПТ310-п/22-ППиМТ/ОЧ					

Лист



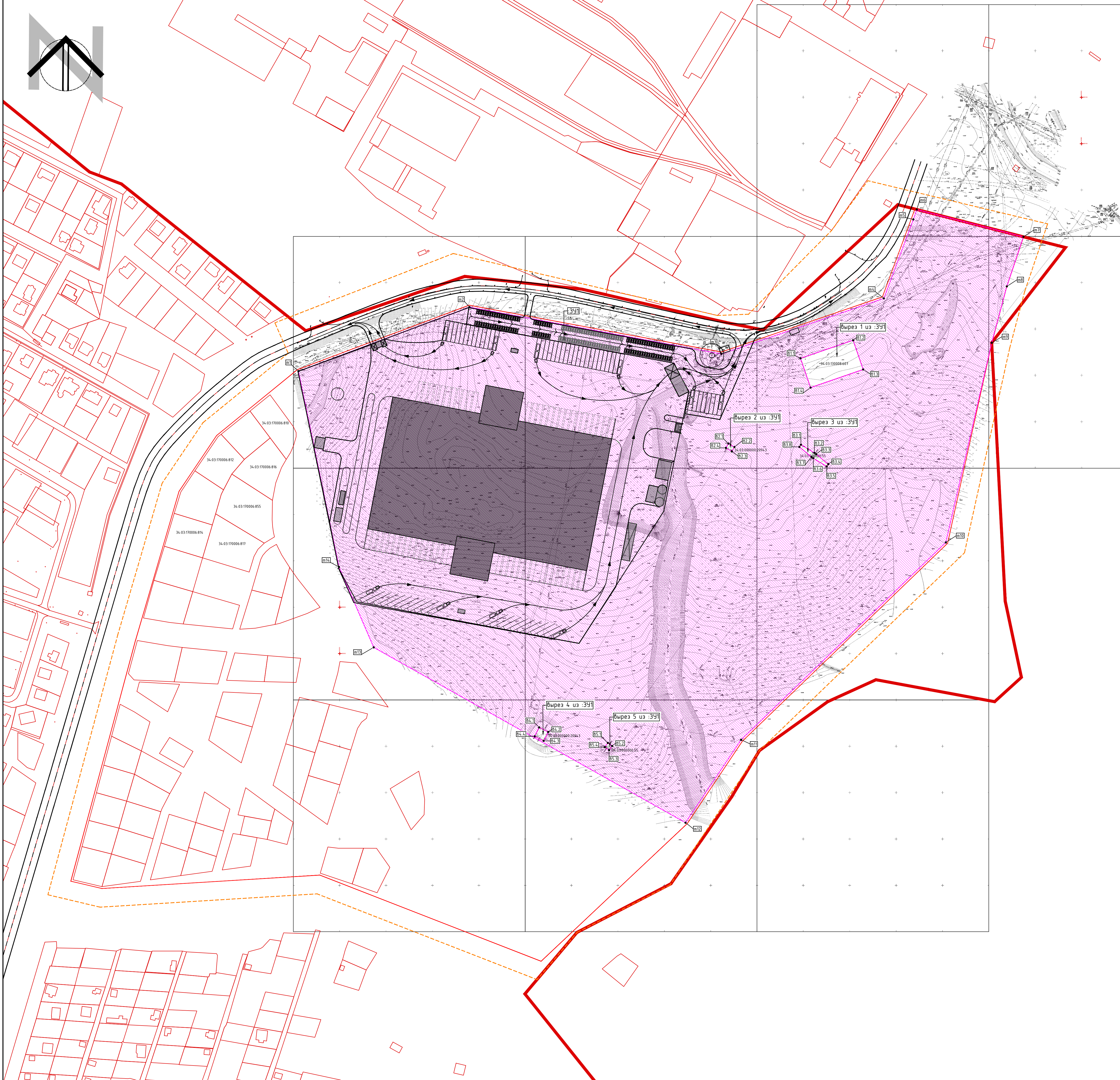
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Обознач.	Наименование условного обозначения
	- границы проектирования
	- красные линии (проектируемые)
	- границы населенного пункта п. Царицын (ЕГРН)
	- характерные точки проектируемых красных линий
	- зона существующей застройки (преимущественно ИЖС)
Границы зон планируемого размещения объектов:	
	- зона планируемых к установлению территорий общего пользования
	- границы территории планируемого объекта (складского комплекса)
	- территория земельного участка, которая может быть застроена
	- линии, обозначающие границы проезжей части проектируемой дороги, линии тротуара

ПРИМЕЧАНИЯ:

- Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания разработан на основе инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2022 гг. ООО "ГЕО Гарант"
- Система координат: МСК-34, зона 1
- Существующие красные линии не установлены;
- Границы существующих элементов планировочной структуры не установлены;
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, запланированы мероприятия:
 - строительство объекта капитального строительства логистического назначения (здание складского комплекса с вспомогательными сооружениями);
 - строительство примыканий (в границах территорий общего пользования) к существующей автомобильной дороге для обеспечения подъезда к проектируемому складскому комплексу

					ДПТ310-п/22-ППиМТ/ОЧ.Сх-1		
					Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории для размещения складского комплекса в п. Царицын Городищенского муниципального района Волгоградской области		
Изм.	Кол.	Лист	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Злобов		2022		П	1	1
					Чертеж планировки территории, М 1:2000		
					ИП Злобов А.А.		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Обознач.	Наименование условного обозначения
	- границы проектирования
	- красные линии (установленные в составе ППТ)
	- границы формируемых земельных участков (ЗУ)
	- условные номера формируемых ЗУ
	- характерные точки границ формируемых ЗУ

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания разработан на основе инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2022 гг. ООО "ГЕО Гарант"
2. Система координат: МСК-34, зона 1
3. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не устанавливаются;
4. Границы публичных сервитутов на проектируемой территории отсутствуют

ДПТ310-п/22-ППМТ/ОЧ.Сх-2				
Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории для размещения складского комплекса в п. Царцын Городищенского муниципального района Волгоградской области				
Изм.	Кол.	Лист	Подпись	Дата
Разраб.	Злобов	2022		
Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории			Стадия	Лист
Чертёж межевания территории, М 1:2000			П	1
			Листов	1
			ИП Злобов А.А.	