

ООО «Плеском»

Проект планировки и проект межевания части
территории производственной зоны в районе земельных
участков с кадастровыми номерами 34:03:120001:715,
34:02:120001:681 Орловского сельского поселения
Городищенского муниципального района Волгоградской
области

Основная часть

Том 1

Волгоград 2024

Проект планировки и проект межевания части
территории производственной зоны в районе земельных
участков с кадастровыми номерами 34:03:120001:715,
34:02:120001:681 Орловского сельского поселения
Городищенского муниципального района Волгоградской
области

Основная часть
Том 1

Заказчик: Г-н .

Директор: С.А. Плесовских .

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ТЛ.1	Титульный лист	
ППТ ОЧ	Основная часть. Положения	2-8
	Графическая часть	9-10

						Проект планировки и проект межевания части территории производственной зоны в районе земельных участков с кадастровыми номерами 34:03:120001:715, 34:02:120001:681 Орловского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть проекта планировки.	Стадия.	Лист.	Листов
							П	1	8
							ООО «Плеском»		
Директор									

Введение

Задачей по разработке планировочной документации (проекта планировки и проекта межевания) территории определена территория в южной части с. Орловка Городищенского муниципального района Волгоградской области, ограниченной с южной стороны автодорогой регионального значения, с западной и северо-западной – территорией рекреационного назначения, с восточной стороны – территорией производственного назначения.

Проектом предлагается перераспределение 1 земельного участка с кадастровым номером 34:03:120001:681 путем присоединения к нему прилегающей территории, образования 1 нового земельного участка, а также установления красных линий.

Проект планировки подготовлен с учетом следующих документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

1) Генеральный план Орловского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденный Решением Городищенской районной Думы от 08.11.2023 № 608;

2) Правила землепользования и застройки Орловского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденные Решением Городищенской районной Думы Волгоградской области от 27.12.2023 № 634.

Проект планировки подготовлен в целях определения функционального использования территории, организации транспортного обслуживания, определение параметров и характеристик размещаемых объектов, границ земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства.

Графическая часть проекта выполнена на топогеодезической съемке М 1:500, представленной в электронном виде, выполненной ООО «Ориентир» в феврале 2024 г.

					ППТ ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Дата		

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
СООТВЕТСТВУЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫМ НОРМАМ, ПРАВИЛАМ,
СТАНДАРТАМ, ИСХОДНЫМ ДАННЫМ. ПРОЕКТНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ РАЗРАБОТАНА В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ
НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ, В ТОМ
ЧИСЛЕ УСТАНАВЛИВАЮЩИМИ ТРЕБОВАНИЯ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ
БЕЗОПАСНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Главный инженер _____ С.А. Плесовских

					ППТ ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Дата		

Документация по планировке территории подготовлена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, нормативов градостроительного проектирования, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

					ПП МО	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Дата		

Положения
проекта планировки и проект межевания части территории
производственной зоны в районе земельных участков с кадастровыми
номерах 34:03:120001:715, 34:02:120001:681 Орловского сельского
поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области

Административным центром Городищенского муниципального района Волгоградской области является рабочий поселок Городище. Поселок основан в 1827 году, находится в 7,5 км от областного центра – г. Волгограда. Население - 22733 чел.

Площадь планируемой территории составляет 10,0 га, включает в свой состав территориальные зону застройки объектами производственного назначения в соответствии с правилами землепользования и застройки Орловского сельского поселения.

Имеет следующие территориальные ограничения: с восточной стороны — территория рекреационной зоны, с западной стороны – производственная зона, с южной — зоной улично-дорожной сети, граница города Волгограда.

На планируемой территории находятся существующие инженерные сети электроснабжения.

Отметки высот поверхности территории планировки колеблются 65,4 м до 90,16 м в Балтийской системе высот 1977г.

Уровень благоустройства планируемой территории невысокий.

Климат.

Городищенский район расположен в зоне резкоконтинентального климата. Абсолютная минимальная температура -35⁰С, максимальная +41⁰С. Продолжительность периода с температурой ниже 0 - 144 суток. Средняя абсолютная влажность воздуха колеблется от 86% в декабре и январе до 51 % в июне – июле. Количество атмосферных осадков в год составляет 433 мм, в т.ч жидких осадков -318 мм. Суточный максимум -84 мм. Большая часть осадков (200-250 мм) выпадает в теплый период и часто носит ливневый характер. Снежный покров держится в среднем 104 дня. Средняя высота снежного покрова - 18 см. Нормативная глубина промерзания почвы -1,2 м. В теплое время года преобладают ветры северо-восточного и северо- западного направлений. В холодное время года – северо-западного и западного направлений.

Характеристика и параметры градостроительного развития
планируемой территории.

Планируемая территория является частью территориальной производственной зоны П-1

Зона выделена для обеспечения правовых условий и разрешительных процедур формирования земельных участков промышленных районов, узлов и

					ППТ ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Дата		

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

1.1. Основные виды разрешенного использования

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код)
Специальная деятельность (12.2)
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры условно-разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственных зон (П1)

1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежит установлению

2. предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению

3. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от передней границы участка – 3 м

минимальный отступ от боковой границы участка – 0 м

минимальный отступ от задней границы участка – 0 м

4. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60 %

Проектом предусмотрено размещение капитального строительства согласно видам разрешенного использования зоны объектов производственного назначения правил землепользования и застройки Орловского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденных решением Городищенской районной Думы Волгоградской области от 27.12.2023 № 634.

Устанавливаются следующие параметры планируемого развития территории:

1) земельный участок ЗУ 1 с видом разрешенного использования «строительная промышленность, склад» площадью 31223,95 кв.м. образован методом перераспределения земельного участка 34:03:120001:618 с видом разрешенного использования «для производства железобетонных и керамзитобетонных стеновых блоков, распила и переработка лесоматериалов, складское помещение» площадью 15000,0 кв.м. и присоединения участка площадью 16223,95 кв.м.;

2) вновь образованный земельный участок ЗУ 2 площадью 36078,13 кв.м. разрешенный вид использования – «Склад»;

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Дата					

ППТ ОЧ

Характеристика и параметры развития планируемой системы социального обслуживания.

Предусматриваются мероприятия по созданию доступной среды для инвалидов и других маломобильных групп населения.

Характеристика и параметры развития планируемой системы транспортного обслуживания

Проектом планировки сформирована территория общего пользования для размещения инженерно-транспортных коммуникаций. Предусмотрено размещение автомобильной дороги местного значения, позволяющей осуществлять доступ к сформированным участкам.

Характеристика и параметры развития планируемых систем инженерно-технического обеспечения

Планируемые для присоединения к существующим земельные участки свободны от застройки.

Инженерная подготовка территории.

В целях защиты окружающей среды и подземных вод предусматриваются следующие мероприятия:

- комплексное благоустройство планируемой территории;
- озеленение планируемой территории с посевом многолетних трав, высадкой деревьев и кустарников.

Технико-экономические показатели проекта планировки территории

1.	Площадь планируемой территории, всего	га	10,0	10,0
1.2	В том числе: Территории, подлежащие застройке (кварталы)	га	-	7,96
1.3	территории общего пользования всего	га	-	10,53
1.3.1.	в том числе: - улицы, дороги, тротуары	га	-	0,11
1.3.2	- хозяйственные проезды	га		0
1.3.3	- озелененные территории общего пользования	га	-	1,40
2. Население				

					ППТ ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Дата		

2.1	Численность населения	чел.	-	
2.2	Плотность населения	чел./га	-	
3. Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь жилых домов	м ²	-	-
4. Застройка				
4.1	Этажность	этаж	-	-
4.2	Плотность застройки	%	-	-
5. Транспортное обслуживание				
5.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	-	-
5.2	В том числе:			
	- Улицы и проезды местного значения	км		-
6. Инженерно-техническое обеспечение				
6.1	Водопотребление*	м ³ /сут.	-	4,58
6.2	Водоотведение*	м ³ /сут.	-	4,58
6.3	Электропотребление**	кВт/час	-	36,35
6.4	Газоснабжение ***	м ³ /час.	-	5,67

* при расчете использованы Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению на территории Волгоградской области, утвержденные постановлением комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 30.12. 2014 г. № 57/9.

** при расчете использованы Местные нормативы градостроительного проектирования Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области (ред. 31.10.2017)

*** при расчете использован Приказ комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 15 апреля 2015 г. N 12/3 "Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по газоснабжению".

					ПТТ ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Дата		

Графическая часть

					ППТ ОЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Дата		