

Индивидуальный предприниматель

Мареев Сергей Витальевич

ОГРНИП 322213000007592, ИНН 211077634194

р/с №40802810575000019535 в Чувашском отделение №8613 ПАО Сбербанк

к/с №30101810300000000609, БИК 049706609

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

**в границах земельного участка с кадастровым номером
34:03:230005:2419 в р.п. Городище Городищенского городского
поселения Городищенского муниципального района Волгоградской
области**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
Материалы по обоснованию**

34-07/01/ППТ

2025 г.

Состав

1. Пояснительная записка
 - 1.1. Результаты инженерных изысканий
 - 1.2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - 1.3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, установленным правилам землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектам коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.
 - 1.4. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне
 - 1.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды
 - 1.6. Обоснование очередности планируемого развития территории
2. Графические материалы
 - 2.1. Общие данные
 - 2.2. Схема расположения элемента планировочной структуры (М 1:1000)
 - 2.3. Схема организации движения транспорта и схема организации улично-дорожной сети (М 1:1000)
 - 2.4. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (М 1:1000)
 - 2.5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории (М 1:1000)
 - 2.6. Чертеж красных линий (М 1:1000)

Исходными данными для разработки проекта планировки и межевания являются:

1. Топографическая съемка.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ.
4. «РДС 30-201-95. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (принят постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 г. №18-30).
5. Местные нормативы градостроительного проектирования Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Городищенской городской Думы Городищенского района Волгоградской области от 31.10.2017 № 32/1. Генеральный план города Гусь-Хрустальный, утвержденный решением Совета народных депутатов Владимирской области от 24.04.2025 г. № 20/8.
6. Генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденный решением Городищенской городской Думы Городищенского муниципального района Волгоградской области от 23.03.2023 № 30/2;
7. Правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Городищенской районной Думы Волгоградской области от 27.12.2023 № 634;
8. Схема территориального планирования Городищенского муниципального района Волгоградской области, утверждённая решением Городищенской районной Думы от 16.12.2009 № 71;
9. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утверждены приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. №820).
10. Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
11. Федеральный закон от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
12. Федеральный закон от 30.03.1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В соответствии с Правилами землепользования и застройки планируемая территория расположена в территориальной зоне «Ж-1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застроек. Проектом предусматривается формирование земельного участка под улично-дорожную сеть, а также под индивидуальное жилищное строительство. Улично-дорожная сеть сформирована с учетом проезда ко всем земельным участкам и объектам капитального строительства.

Задачами данного проекта являются:

- установить красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения территорий общего пользования, мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- установить параметры планируемого развития элементов планировочной структуры;
- образовать земельные участки для индивидуального жилищного строительства, а также участки, которые будут отнесены к территории улично-дорожной сети.
- определить параметры транспортного и инженерного обеспечения для развития территории;
- определить границы зон с особыми условиями использования территории.

Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, установленным правилам землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектам коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

В настоящее время проектируемая территория свободна от застроек и находится в территориальной зоне «Ж-1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж- 1)

1) Цели выделения зоны:

1. Развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки;
2. Развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
3. Создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2) Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код)
Основные виды разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Блокированная жилая застройка (2.3)
Магазины (4.4)
Общественное питание (4.6)
Бытовое обслуживание (3.3)
Банковская и страховая деятельность (4.5)
Государственное управление (3.8.1)
Парки культуры и отдыха (3.6.2)
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
Условно-разрешенные виды использования
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
Социальное обслуживание (3.2)
Религиозное использование (3.7)
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
Оказание социальной помощи населению (3.2.2)
Оказание услуг связи (3.2.3)
Культурное развитие (3.6)
Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание(3.4.1)

3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для **жилой зоны (Ж-1)**

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

минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

минимальная площадь земельного участка для индивидуальных жилых домов– 400 кв.м.*;

максимальная площадь земельного участка -не подлежит установлению.

максимальная площадь земельного участка для индивидуальных жилых домов– 1500 кв.м.;

минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 м;

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

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м

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 – 5 м

минимальный отступ от боковой границы участка – 3 м

минимальный отступ от задней границы участка – 3 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 %.

*- при наличии индивидуального жилого дома, право на который возникло до вступления в силу настоящих Правил, минимальная площадь земельного участка может быть менее 400 кв.м.

4) Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

- при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, формировании, уточнении, перераспределении земельных участков запрещается отступ от красной линии по внешней стороне (на территорию улично-дорожной сети населенного пункта).

- запрещается размещение объектов капитального строительства, земельных участков жилой и общественно-деловой застройки на территории улично-дорожной сети, ограниченных красными линиями. Красные линии элементов улично-дорожной сети в жилых зонах устанавливаются в размере 40 метров – для магистральных улиц, в размере 20 метров – для улиц и дорог местного значения.

5) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным [кодексом](#) Российской Федерации.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Для обеспечения противопожарной безопасности дорожная сеть проектируется с самостоятельными въездами-выездами с территории каждого участка. Для быстрой локализации пожара и его последствий на территории предусматриваются необходимые средства пожаротушения.

Противопожарные мероприятия предусматривают наличие пожарных гидрантов, пожарных резервуаров, обеспечение противопожарных проездов к каждому зданию.

Проектируемая территория к группам территорий по гражданской обороне не относится, потенциально опасных объектов не имеется. В соответствии с «Положением о гражданской обороне в Российской Федерации» основными мероприятиями по гражданской обороне применительно к проектируемой территории являются:

- оповещение населения об опасностях, возникающих при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера;
- мероприятия, связанные с эвакуацией населения, материальных и культурных ценностей в безопасные районы;
- проведение мероприятий по световой маскировке и другим видам маскировки.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В настоящее время проектируемая территория полностью свободна от построек. Общее современное экологическое состояние удовлетворительное.

На проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- осуществление постоянного контроля за сохранением, удалением бытового мусора;
- осуществление контроля за санитарным состоянием территории;
- ведение любого строительства на участках, руководствуясь действующими строительными, градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными нормами;

При проведении работ по благоустройству территории необходимо сохранить баланс земляных масс при производстве работ по выемке и насыпи грунта. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории включает в себя засев газонов многолетними сортами трав, разбивку клумб, посадку деревьев и кустарников различных пород.

Обоснование очередности планируемого развития территории

Целью разработки настоящего проекта планировки территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры территории, установление границ территории общего пользования, зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

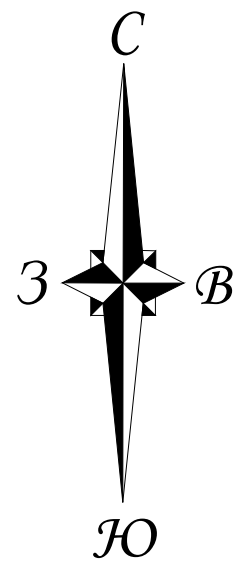
Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ по образованию 57 земельных участков для индивидуального жилищного строительства.
2. Строительство подъездных путей.
3. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку.
4. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.
5. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.
6. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

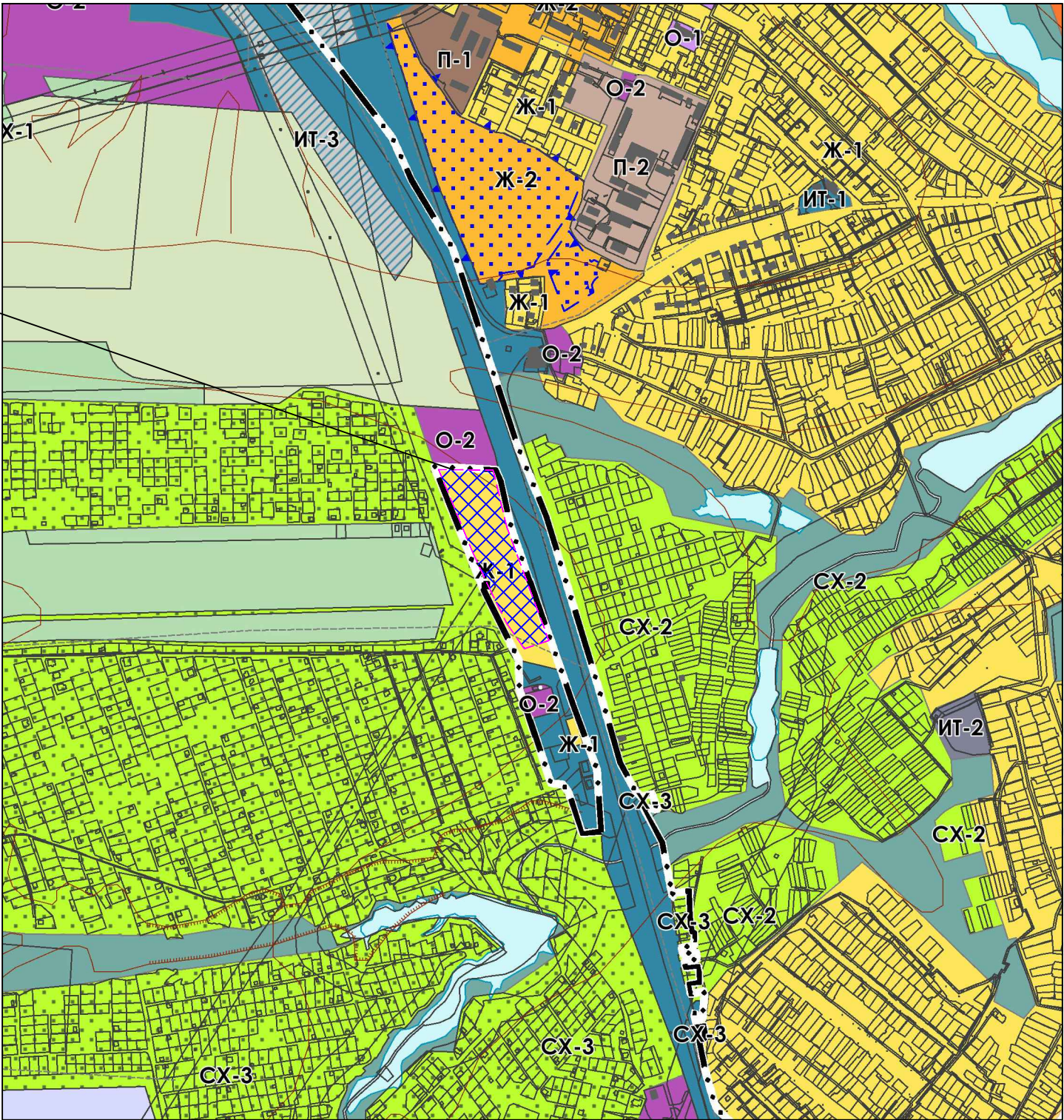
Зоны с особыми условиями использования территории

Объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории на проектируемой территории отсутствуют.

					34-07/01/ППТ-МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6



Территория проектирования



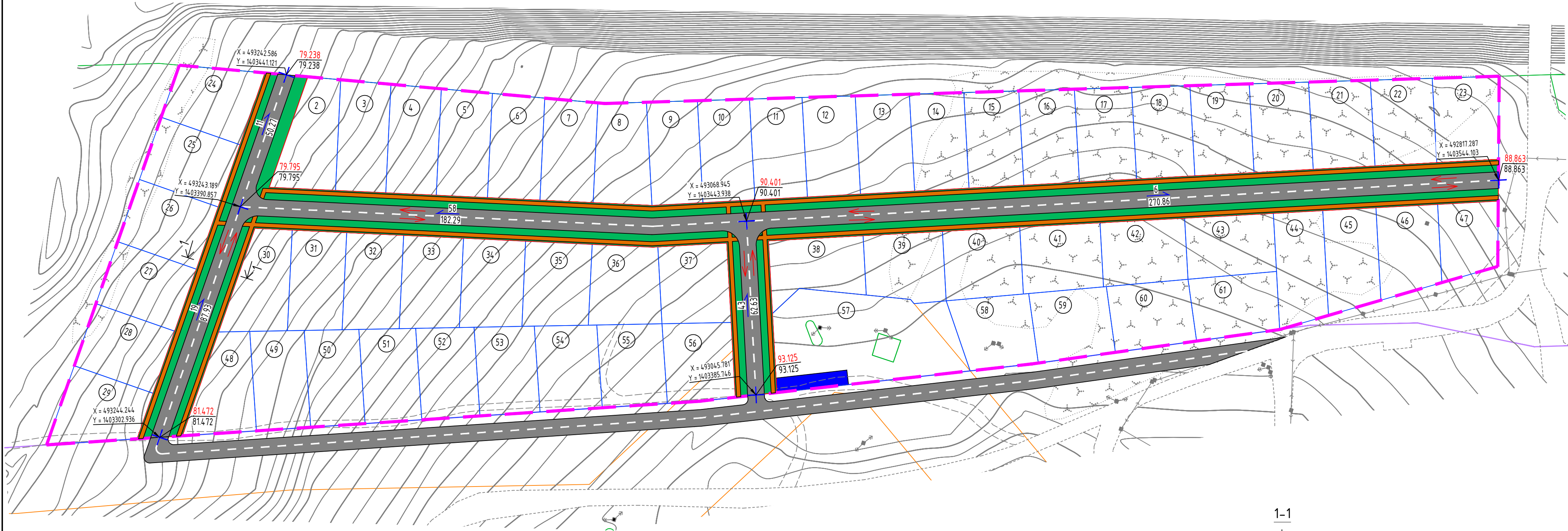
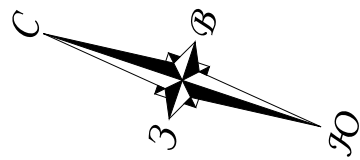
Условные обозначения:

- Ж-1 зона индивидуальными жилыми домами
- Ж-2 зона застройки малоэтажными жилыми домами
- О-2 многофункциональная общественно-деловая застройка
- СХ-2 зона ведения дачного хозяйства и садоводства в черте населенного пункта
- СХ-3 зона, предназначенная для ведения дачного хозяйства и садоводства за пределами населенного пункта
- ИТ-1 зона транспортной инфраструктуры
- Территория проектирования

Примечания:

- 1. Система координат МСК-34
- 2. Система высот Балтийская 1977г.

						34-07/01/ППТ-МО			
						Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 34-03-230005:2419 в р.п. Городище Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Мареев С.В.			08.2025		П	1	4
Проверил					08.2025				
						Фрагмент карты планировочной структуры. Масштаб 8/м.	ИП Мареев С.В. г. Чебоксары 2025 г.		
Н.Контроль									
ГИП									



Условные обозначения:

- Границы кадастрового квартала
- Границы территориальных зон зарегистрированных в ГКН
- Утверждаемые красные линии
- Границы территории разработки проекта
- Границы образуемых земельных участков
- Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН

1 - Номер образуемого земельного участка

33:15:001503:953 - Кадастровый номер земельного участка

Проектируемая дорога

Проектируемый тротуар

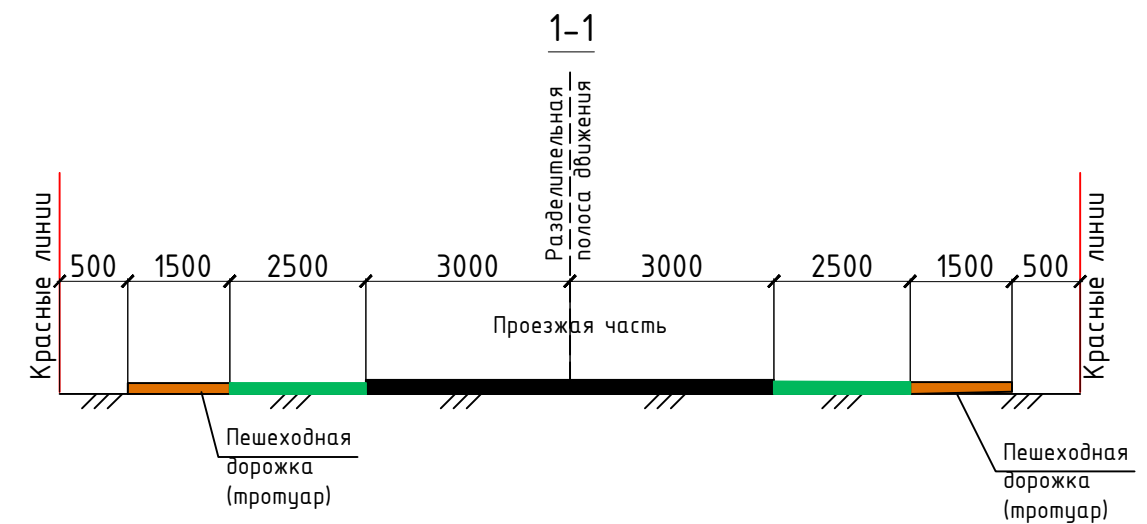
Озеленение

8 - Величина уклона, в мм
100.01 - Направление уклона
- Расстояние, в м

Направление движения автотранспорта

115.114 - Проектная высотная отметка, в м
115.114 - Рабочая высотная отметка, в м

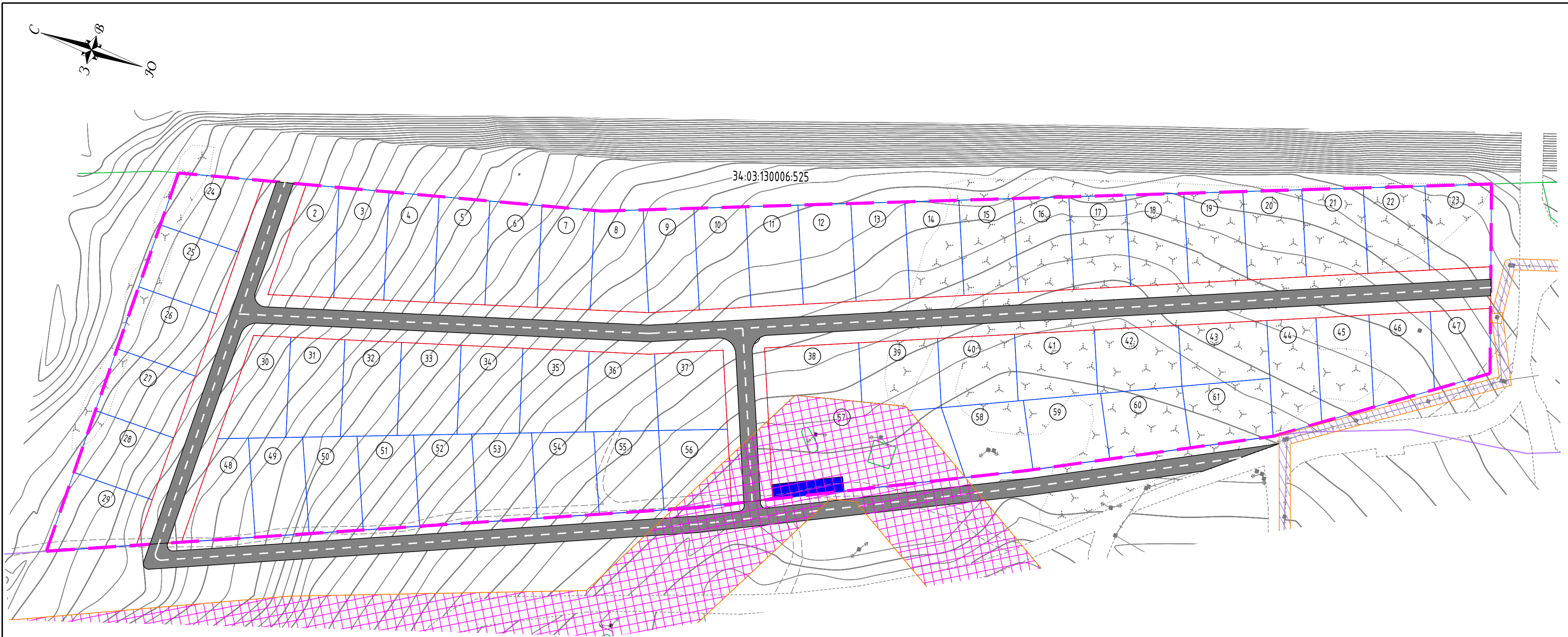
X = 136937.15
Y = 314688.7 - Проектные координаты, в м



Примечания:

- 1 Система координат МСК-34
- 2 Система высот Балтийская 1977г.

						34-07/01/ППТ-МО		
						Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230005:2419 в р.п. Городище Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист
Разработал		Мареев С.В.			08.2025		П	2
Проверил					08.2025			4
						ИП Мареев С.В.		
						г. Чебоксары 2025 г.		
						Формат А2 (альбом)		



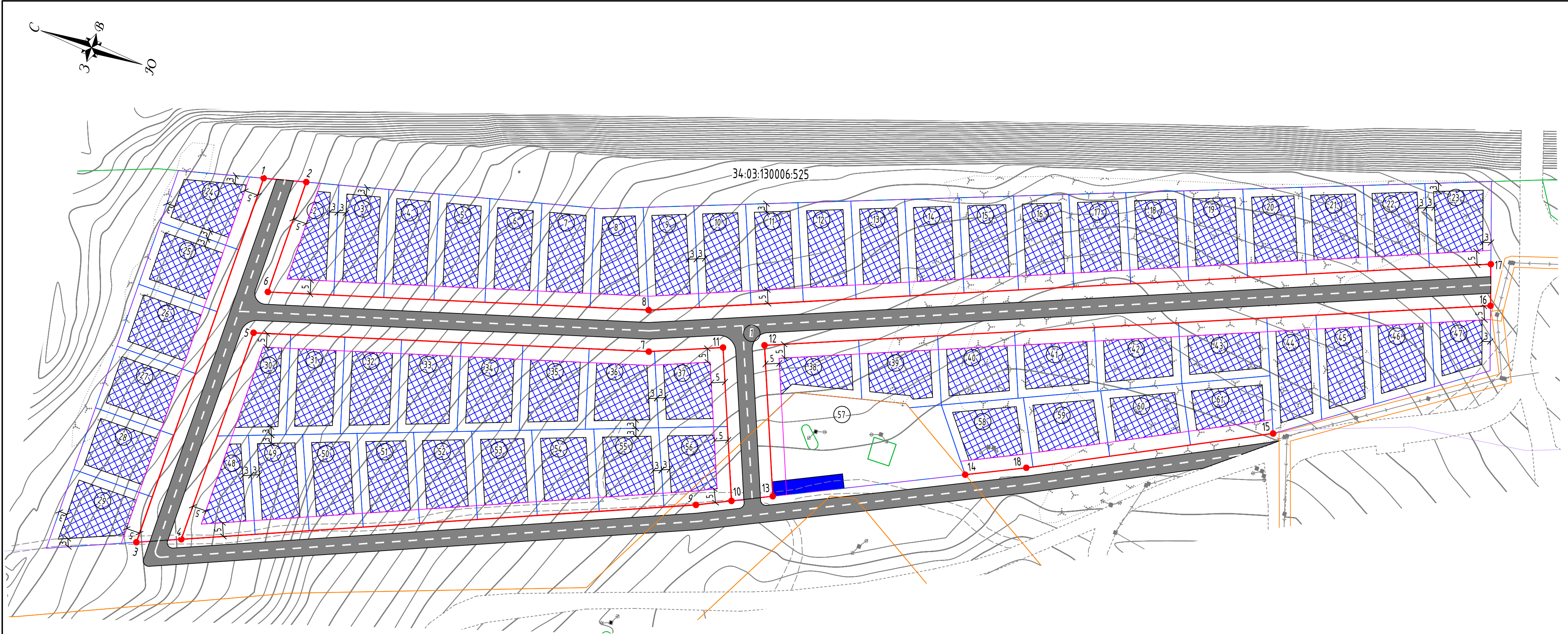
Условные обозначения:

- Границы кадастрового квартала
- Границы территориальных зон зарегистрированных в ГКН
- Границы территории разработки проекта
- Границы образуемых земельных участков
- Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН
- ① -Номер образуемого земельного участка
- Охранная зона линий электропередач 35 кВ
- Охранная зона линий электропередач 0,4 кВ
- Проектируемый земельный участок для размещения мусорных контейнеров

Примечания:

- Система координат МСК-34
- Система высот Балтийская 1977г.

						34-07/01/ППТ-МО			
						Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 34-03:230005:2419 в р.п. Городище Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Мареев С.В.			08.2025		П	3	4
Проверил					08.2025	Схема зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000.	ИП Мареев С.В. г. Чебоксары 2025 г.		
Н.Контроль									
ГИП									



Условные обозначения:

- Линия отступа от красных линий
- Границы кадастрового квартала
- Границы территориальных зон зарегистрированных в ГКН
- Границы территории разработки проекта
- Границы образуемых земельных участков
- Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН
- ① - Номер образуемого земельного участка
- 33:15:001503:953 - Кадастровый номер земельного участка
- - Земельный участок зарегистрированный в ГКН
- ▨ - Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- 4 - Номер характерной точки утверждаемых красных линий
- - Характерная точка утверждаемых красных линий
- 5 - Размерная линия, в м
- - Проектируемый земельный участок для размещения мусорных контейнеров

Ведомость координат характерных точек утверждаемых красных линий

№	X	Y
1	493250.109	1403439.324
2	493235.064	1403442.917
3	493251.782	1403299.828
4	493236.706	1403306.043
5	493235.757	1403385.171
6	493235.569	1403400.817
7	493098.130	1403424.250
8	493102.964	1403438.470
9	493064.300	1403377.120
10	493052.594	1403382.577
11	493073.139	1403434.196
12	493059.203	1403439.743
13	493038.976	1403388.924
14	492975.516	1403418.504
15	492874.721	1403468.095
16	492814.946	1403536.962
17	492819.628	1403551.243
18	492955.380	1403427.890

Примечания:

- 1 Система координат МСК-34
- 2 Система высот Балтийская 1977г.

						34-07/01/ППТ-МО			
						Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 34:03:230005:2419 в р.п. Городище Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Мареев С.В.			08.2025		П	4	4
Проверил					08.2025				
						Схема зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000.	ИП Мареев С.В. г. Чебоксары 2025 г.		
Н.Контроль									
ГИП									