

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
Основная (утверждаемая) часть**

34-07/01/ППТ

2025 г

Состав

1. Пояснительная записка

1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории:

- О размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- О характеристиках планируемого развития территории (плотность параметры застройки);
- О характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания;
- О характеристиках инженерно-технического обеспечения.

2. Положения об очередности планируемого развития территории.

3. Ведомость координат поворотных точек красных линий

4. Графические материалы:

- Чертеж планировки территории М1:1000

					34-07/01/ППТ-ОЧ	Лист
						1
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

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

№ п/п	Наименование работ, услуг	Код позиции (ОКПД 2 (ОК) 034-2014 (КПЕС 2008)/Код КТРУ)	Характеристики работы, услуги			Объем работы, услуги	Ед. изм.
			Наименование характеристики	Значение характеристики	Инструкция по заполнению характеристики в заявке		
1	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	71.11.31.00	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	В соответствии с описанием объекта закупки	Значение характеристик и не может изменяться участником закупки	1	усл. ед.

№	Перечень основных требований	Содержание требований
1	2	3
1.	Основание для разработки документации по планировке территории	Постановление администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области № 2434-п от 28 ноября 2024 г. «О разработке 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»
2	Инициатор подготовки документации по планировке (заказчик)	Администрация Городищенского муниципального района Волгоградской области
3	Источник финансирования	Бюджет Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области
4	Вид документации по планировке территории	Проект планировки и проект межевания территории
5	Основные характеристики территории планировки	Территории в границах земельного участка с кадастровым номером: 34:03:230005:2419 в р.п. Городище Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области Ориентировочная площадь – 6,611 Га
6	Цели и задачи проекта	1. Цель – обеспечение устойчивого развития территории Городищенского муниципального района Волгоградской области. 2. Задачи: - разработка проекта планировки и проекта межевания территории; - уточнение границ земельных участков.

7	Нормативная правовая и методическая база	1. Градостроительный кодекс РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. 2. Земельный кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. 3. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и иные правовые документы действующего законодательства.
8	Базовая градостроительная документация	1. Схема территориального планирования Волгоградской области, утвержденная постановлением администрации Волгоградской области от 14.09.2009 № 337-п; 2. Схема территориального планирования Городищенского муниципального района Волгоградской области, утверждённая решением Городищенской районной Думы от 16.12.2009 № 71; 3. 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; 4. Правила землепользования и застройки Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Городищенской районной Думы Волгоградской области от 27.12.2023 № 634; 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.
9	Состав и содержание проекта	Состав и содержание документации по планировке территории выполнить в соответствии: - со статьями 42, 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2014 № 190-ФЗ; - с постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. N 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».
10	Основные требования к этапам разработки градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы	Этапы разработки. Первый этап: 1. Сбор исходных данных. Второй этап: 2.1. Разработка документации по планировке территории. 2.2. Согласование документации по планировке территории. 2.3. Доработка документации по планировке территории по результатам согласования. По итогам второго этапа предоставляется: 1) Доработанная с учетом результатов согласования документация по планировке территории;

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

34-07/01/ППТ-ОЧ

Лист

3

		2) Демонстрационные материалы по планировке территории для предоставления участникам публичных слушаний; Третий этап: 3.1. Проведение публичных слушаний 3.2. Доработка с учетом результатов публичных слушаний текстовых и графических материалов документации по планировке территории По итогам третьего этапа предоставляется: 1) Доработанная с учетом результатов публичных слушаний документация по планировке территории. Сроки выполнения работ: 3 месяца (90 календарных дней) с даты заключения контракта
11	Основные требования к форме предоставляемых материалов	Основные требования к формату предоставляемых материалов. Графические материалы проекта выполняются в масштабе 1:500. Текстовые материалы на бумажных носителях предоставляются в брошюрованном виде на листах формата А4 – 1 экз. Графические материалы на бумажных носителях предоставляются на форматах кратного от А2 до А0 (выбранный формат должен обеспечивать наглядность) на бумажной основе – 2 экз. Электронные версии текстовых и графических материалов проекта предоставляются на DVD или CD диске – 2 экз. Текстовые материалы должны быть представлены в текстовом формате DOC, DOCX, RTF, XLS, XLSX. Графические материалы проекта должны быть представлены: 1) в векторном виде в формате ГИС MapInfo Professional (TAB, MID, MIF) или др. в государственной или местной системе координат, установленной в соответствии с действующим законодательством; 2) в формате для просмотра PDF, JPEG; 2) в соответствии с постановлением Правительства «Об утверждении правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 10, 12 – 13.3, 15 – 15.4 статьи 32 Федерального закона «о государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его Территориальные органы), уполномоченный правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости» от 31.12.2015 № 1532, документы предоставляются в формате XML – Документ «interact_entry_boundaries_*.xml», в соответствии с утвержденной XML-схемы, согласно приложению № 1 к Приказу от 25.12.2023 № П/0554 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ ЕГРН».

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата

34-07/01/ППТ-ОЧ

Лист

4

		Проект в формате текстовых и графических материалов, необходимых для предоставления участникам публичных слушаний, организации выставок и экспозиций.
12	Перечень органов (организаций), согласовывающих данный вид градостроительной документации	Администрация Городищенского муниципального района Волгоградской области
13	Публичные слушания	Проводятся администрацией Городищенского муниципального района Волгоградской области. Разработчик участвует в проведении публичных слушаний путем: - подготовки в согласованном виде и формате текстовых и графических материалов проекта, иных необходимых демонстрационных материалов для предоставления участникам публичных слушаний, организации выставок и экспозиций; - непосредственного участия специалистов Разработчика в собраниях и встречах с общественностью, средствами массовой информации, проводимых в процессе публичных слушаний.
14	Порядок рассмотрения, утверждения документации по планировке территории	В соответствии со статьями 45,46 ГрК РФ.
15	Согласование документации по планировке территории	Предоставить согласование подготовленной документации по планировке территории с органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, предусмотренное статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации
16	Гарантийный срок	- гарантийный срок 3 (три) года, - объем предоставления гарантий качества 100% в течение гарантийного срока. При обнаружении недостатков в результате выполненных работ исполнитель по требованию заказчика обязан безвозмездно устранить данные недостатки.
17	Место выполнения работ	Российская Федерация, обл Волгоградская, м.р-н Городищенский, г.п. Городищенское, рп Городище, Территория Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области. Сдаваемая работа должна быть предоставлена Подрядчиком Заказчику по адресу: 403003, Волгоградская область, Городищенский район, р.п. Городище, пл. 40 лет Сталинградской битвы, д. 1.

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».

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

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

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 построек, покрыта травой, местами древесно-кустарниковой растительностью. Территории объектов культурного наследия, а также особо охраняемые природные территории в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Настоящим проектом планировки территории предлагается в границах проектируемой территории размещение объектов капитального строительства, виды разрешенного использования установленным градостроительным регламентом территориальной зоны «Ж-1».

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
Малоэтажная 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

					34-07/01/ППТ-ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		8

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.

При планировке размещения объектов капитального строительства, их вид разрешенного использования должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка и одновременно входить в число основных, условно разрешенных либо вспомогательных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны «Ж-1».

В настоящее время размещение объектов федерального, регионального значения проектом не предусмотрено. На территории проектирования планируется сформировать земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, детскую площадку, озеленение, магазин, улично-дорожную сеть.

Архитектурно-планировочные решения определяются размещением на проектируемой территории индивидуальных жилых домов. Земельные участки общего пользования включаются в организацию пространств территории.

Плотность и параметры застройки территории

Проектируемая территория в настоящее время свободная от застроек, покрыта травой и местами древесно-кустарниковой растительностью.

Площадь рассматриваемой территории составляет 5,1 га. Настоящим проектом предлагается застройка территории индивидуальными жилыми домами с участками по 6-7 соток. Общее количество участков составляет 61, из них под ИЖС – 57 участков, под улично-дорожную сеть 1 участок, магазин 1 участок, озеленение 1 участок, под детскую площадку 1 участок.

Баланс территории

Наименование	Всего
Общая площадь земельного участка (кв.м.)	5 166,00
Обеспеченность жилого фонда (кв.м/чел)	33,2
Проектное количество жителей	285
Коэффициент застройки территории	0,2
Коэффициент плотности застройки территории	0,4

Общие технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1. Территория			
1	Площадь территории в границах разработки проекта, всего:	га	5,1663
2	в том числе:		

3	Территория общего пользования	га	1,2162
4	Территория застройки индивидуальными жилыми домами	га	3,9501
5	Коэффициент застройки	-	0,2
6	Коэффициент плотности застройки	-	0,4
2. Население			
7	Общая численность населения, в том числе:	чел.	285
8	Проживающая на момент проектирования	чел.	-
9	Проектируемое население	чел.	285
10	Плотность населения на территории жилой застройки	чел./га	55,88
3. Жилищный фонд			
11	Индивидуальные жилые дома	здание	57
12	существующие	здание	-
13	проектируемые	здание	57
14	Норма жилищной обеспеченности проектная	кв.м/чел.	33,2
15	Общая площадь жилого фонда, в т.ч.:	кв.м.	9462
16	существующего	кв.м.	-
17	проектируемого	кв.м.	9462
18	Плотность жилого фонда	кв.м./га	1855

Характеристика объектов социальной инфраструктуры

В границах рассматриваемой территории не планируется размещать объекты социальной инфраструктуры. Необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан социальные объекты располагаются доступно.

Характеристика транспортной инфраструктуры

Проектом определены границы территорий общего пользования, установлены красные линии. В границы территорий общего пользования входит улично-дорожная сеть.

При проектировании предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с существующей планировочной структурой, обеспечиваются удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами. Транспортная сеть представляет собой систему улиц и проездов и распланирована таким образом, чтобы обеспечить проезд к каждому образуемому земельному участку.

Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Источником хозяйственно-питьевого водоснабжения проектируемой территории предусматривается от индивидуальных скважин на каждом земельном участке.

Для проектируемой территории водопотребление включает:

- расход воды на хозяйственно-питьевые нужды населения;
- расход на противопожарные нужды.

Расход воды на наружное пожаротушение принимается от пожарных гидрантов, установленных в колодцах.

Система водоотведения предусматривается в водонепроницаемые септики с последующей откачкой и вывозом на очистные сооружения. Проектом предусмотрена

децентрализованная система канализации. Эти системы применяются для отдельно стоящих зданий или группы зданий, а также для отдельных объектов.

Расход воды в сутки 230 литров на человека, водоотведение равно водопотреблению.

Расход газа 33 м³ в месяц на человека

Расход электроэнергии 2520 кВт/ч в год на человека.

Электроснабжение проектируемых потребителей электрической энергии выполняется по сетям 0,4кВ от существующей ТП. Электрические сети 0,4кВ выполняются кабельными линиями.

Марка и сечения кабельных линий выбираются на последующих стадиях проектирования при наличии геологии и проектов внутренних сетей потребителей электрической энергии.

Освещение улиц и дорог осуществляется от поуличных светильников. Питание наружного освещения предусматривается от трансформаторных подстанций.

Электрические сети 0,4 кВ проектируемой территории являются экологически чистыми установками и негативного физического воздействия на окружающую природную среду не оказывают.

Теплоснабжение зданий предусматривается от индивидуальных электрических котельных.

На проектируемой территории предусматривается 1 участок для установки контейнеров для ТБО. На площадке предусматривается установка 5 контейнеров.

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, посадкой деревьев и кустарников.

Санитарная очистка

Очистку от бытового мусора предусматривается проводить путем вывоза бытового мусора с площадки с контейнерами временного хранения ТКО.

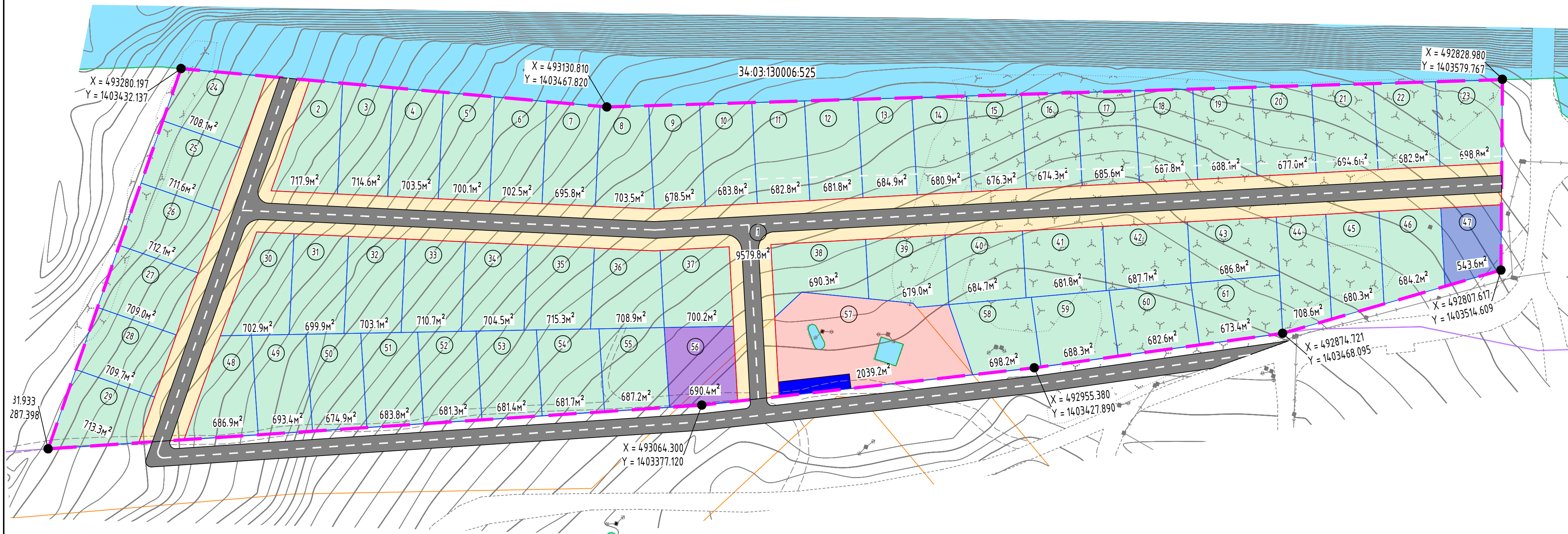
2.Положение об очередности планируемого развития территории

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ по образованию 61 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.

3.Ведомость координат поворотных точек красных линий

№ точки	Координаты	
N	X	Y
1	493250,11	1403439,32
2	493235,06	1403442,92
3	493251,78	1403299,83
4	493236,71	1403306,04
5	493235,76	1403385,17
6	493235,57	1403400,82
7	493098,13	1403424,25
8	493102,96	1403438,47
9	493064,30	1403377,12
10	493052,59	1403382,58
11	493073,14	1403434,20
12	493059,20	1403439,74
13	493038,98	1403388,92
14	492975,52	1403418,50
15	492874,72	1403468,09
16	492814,95	1403536,96
17	492819,63	1403551,24
18	492955,38	1403427,89



Легенда:

- Границы территориальных зон зарегистрированных в ГКН
- Утверждаемые красные линии
- Границы территории разработки проекта
- Границы образуемых земельных участков
- Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН
- Границы кадастрового квартала
- Номер образуемого земельного участка
- Площадь образуемого земельного участка
- Кадастровый номер земельного участка
- Координаты границ территории разработки проекта
- Проектируемый земельный участок для размещения объектов ИЖС
- Земельный участок зарегистрированный в ГКН
- Проектируемый земельный участок улично-дорожно сети
- Проектируемый земельный участок для коммунального обслуживания
- Проектируемый земельный участок для детской площадки
- Проектируемый земельный участок для магазина
- Проектируемый земельный участок для озеленения
- Проектируемый земельный участок для размещения мусорных контейнеров

Кадастровые данные:

34:15:001503:953
X = 136828.51
Y = 314806.64

Площадь: 734.16 м²

Номер участка: 1

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

Формат А2 (альбом)