



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОВМЕЩЕННЫЙ С ПРОЕКТом МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Объект:

**Документация по планировке территории в границах ул. Пролетарской
п. Степной Россошинского сельского поселения Городищенского
муниципального района Волгоградской области**

Материалы по обоснованию

1-10/2025-ДПТ-ППМТ.МО.ПЗ



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, СОВМЕЩЕННЫЙ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Объект:

Документация по планировке территории в границах ул. Пролетарской
п. Степной Россошинского сельского поселения Городищенского
муниципального района Волгоградской области

Материалы по обоснованию

1-10/2025-ДПТ-ППМТ.МО.ПЗ

Руководитель проекта

Тетерина Е.А.

Директор
ООО «ПИИ ВолгаГражданПроект»



Шкопинский А.И.

2025 г

Состав проекта планировки, совмещенного с проектом межевания территории

Обозначение	Наименование	№№		
		части проекта	тома	Графического материала
1-10/2025-ДПТ-ППМТ.ОЧ	Часть 1. Основная часть проекта межевания территории	1	1	
1-10/2025-ДПТ-ППМТ.ОЧ-ПЗ	Текстовая часть проекта межевания территории			
1-10/2025-ДПТ-ППТ.ОЧ	Чертеж планировки территории М 1:1000			1
1-10/2025-ДПТ-ПМТ.ОЧ	Чертеж межевания территории М 1:1000			1
1-10/2025-ДПТ-ППМТ.МО	Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	2	2	
1-10/2025-ДПТ-ППМТ.МО-ПЗ	Текстовая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка			
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.			
1-01/2025-ДПТ-ППМТ.МО	Чертеж границ существующих земельных участков, чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:1000			1

						1-01/2025-ДПТ-ПМТ.МО-ПЗ		
Изм	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разраб.	Тетерина Е.А.					Состав проекта	Лит.	Лист
								Листов
Н. контр.	Кузнецова							

Содержание

Введение.....	5
1. Оценка существующего состояния территории.....	6
2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	9
3. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	9
4. Обоснование способа образования земельного участка.....	10
5. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков	10
6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению	10
7. Ограничения использования территории	10
8. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	11
9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.....	12
10. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	12
11. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	12
12. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....	13

Введение

ООО «ПИИ «ВолгаГражданПроект», в соответствии со статьями 41 – 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации разработало документацию по планировке территории в границах ул. Пролетарской п. Степной Россошенского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области.

Основанием для разработки документации послужило Постановление Администрации Городищенского муниципального района Волгоградской области о подготовке документации по планировке территории в границах ул. Пролетарской п. Степной Россошенского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области от 29 мая 2025 г. №1333-п.

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется в целях:

- Обеспечения устойчивого развития территорий;
- Установить границы зон планируемого размещения ОКС в соответствии со сложившимся использованием земельных участков.
- Определения местоположения границ образуемых земельных участков
- Установления границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости).

На территорию проектирования ранее выполненная документация по планировке территории отсутствует.

Документация по планировке территории соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам, в соответствии с ч. 1-12 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Документация подготовлена с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий населенного пункта п. Степной Россошенского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области.

Документация по планировке территории в границах ул. Пролетарской п. Степной Россошинского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области подготовлен ООО «ПИИ ВолгаГражданПроект» в составе авторского коллектива:

Главный специалист



Тетерина Е.А.

					1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ	Лист
						5
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

1. Оценка существующего состояния территории

Планируемая территория расположена в п. Степной Россошинского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области.

Посёлок Степной в Городищенском районе Волгоградской области России, административный центр Россошенского сельского поселения, расположенный в степной зоне в пределах Приволжской возвышенности, относящейся к Восточно-Европейской равнине, при балке Попова (правый приток реки Россошки).

Общая площадь посёлка занимает 2,146 км².

Фрагмент карты планировочной структуры территории сельского поселения



Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны (ОД-1).

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ

Лист

6

Территория проектирования расположена в северной части населенного пункта п. Степной Россосенского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области. Рассматриваемая территория расположена на землях населенных пунктов. По геологическим и климатическим условиям, территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

Рассматриваемая территория представляет собой территорию, частично застроенную объектами торгового назначения.

Площадь планируемой территории – 312 м².

Сложившаяся застройка обеспечена инженерной инфраструктурой. Уровень благоустройства территории невысокий. Архитектурные решения зданий и сооружений на прилегающей к планируемой территории выполнены по индивидуальным проектам, не представляют собой архитектурно-художественной ценности.

В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки Россосенского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области планируемая территория попадает в зону объектов социального и коммунально-бытового обслуживания (ОД-1).

Градостроительный регламент зоны объектов социального и коммунально-бытового обслуживания (ОД-1)
(виды разрешенного использования и предельные параметры)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
1.	Коммунальное обслуживание	3.1
2.	Социальное обслуживание	3.2
3.	Бытовое обслуживание	3.3
4.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
7.	Парки культуры и отдыха	3.6.2
8.	Культурное развитие	3.7
9.	Общественное управление	3.8
10.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
11.	Деловое управление	4.1
12.	Рынки	4.3
13.	Магазины	4.4
14.	Банковская и страховая деятельность	4.5
15.	Общественное питание	4.6
16.	Гостиничное обслуживание	4.7
17.	Развлечения	4.8
18.	Спорт	5.1.
19.	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
20.	Историко-культурная деятельность	9.3
21.	Благоустройство территории	12.0.2

Вспомогательные виды разрешенного использования		
22.	Не подлежит установлению	
Условно разрешенные виды использования		
23.	Религиозное использование	3.7
24.	Ремонт автомобилей	4.9.1.4

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	150 кв.м
Предельная максимальная площадь земельного участка	6000 кв.м.	не подлежит установлению
Предельная минимальная ширина вдоль фронта улицы	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Предельная минимальная ширина вдоль фронта улицы	6 м	не подлежит установлению
Предельное количество этажей, зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Предельная высота зданий, строений и сооружений общественного (иного) назначения	13 м	9 м
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	1 м	1 м
- минимальный отступ от боковой границы участка	3 м	3 м
- минимальный отступ от задней границы участка	3 м	3 м
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	70%	50%

Минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков ко всей площади земельного участка (%) - в соответствии статьей 19 настоящих Правил;

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках устанавливается в соответствии со статьей 20 настоящих Правил Землепользования и Застройки Россосненского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области;

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства необходимо осуществлять в соответствии с требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ, СП 104.13330.2016 «Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85», СП 116.13330.2012 «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» в качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и другие сооружения инженерной защиты.

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства производственного назначения установлены:

- в соответствии с текущим функциональным и градостроительным зонированием территории;
- в соответствии с существующей планировочной структурой и наличием объектов капитального строительства;
- в соответствии с сложившимися условиями застройки прилегающих улиц;
- с учетом существующих ограничений и зон с особыми условиями использования территории.

Улично-дорожная сеть является территорией общего пользования, в границах проектирования не выделяется.

3. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и проездов, естественным границам, границам отводов магистральных инженерно-транспортных коммуникаций.

Границы образуемого земельного участка определены по границам территориальной зоны, в которой размещается изменяемый земельный участок.

Образуемый земельный участок не располагается в границах особо охраняемых природных территорий, участков земель лесного фонда, границах территорий объектов культурного наследия.

Проектируемые участки расположены по землям населенного пункта п. Степной Россошенского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области в пределах кадастрового квартала 34:03:090001.

					1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ	Лист
						9
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

4. Обоснование способа образования земельного участка

Межевание проводится в 2 этапа. На 1 этапе образуется земельный участок из земель неразграниченной собственности с условным номером :ЗУ1. На 2 этапе происходит объединение исходного земельного участка с кадастровым номером 34:03:090001:782 и образованного на 1 этапе земельного участка с условным номером :ЗУ 1 с прекращением существования таких участков (п 1. ст. 11.6 Земельного кодекса РФ).

5. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков

Действующими градостроительными регламентами установлены следующие предельные размеры земельных участков: минимальная площадь земельного участка – 300 кв.м., максимальная площадь земельного участка – 6000 кв. метров. Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы – не устанавливается

Размеры образуемых земельных участков не противоречат требованиям градостроительного регламента.

6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению

Проектом межевания не предусматривается определение границ публичного сервитута.

7. Ограничения использования территории

Территория проектирования полностью располагается в зоне приаэродромной территории аэродрома Волгоград (Гумрак).

На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: а) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; б) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; в) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории; г) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне

					1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

первой подзоны; д) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; е) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; ж) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

В границах данной территории земли лесного фонда, особо охраняемые природный территории отсутствуют.

В границах планируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного (в т.ч. археологического) наследия.

Территория проектирования расположена вне границ территорий объектов культурного наследия, вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия. Разработка Схемы границ территорий объектов культурного наследия в составе Материалов по обоснованию проекта планировки территории, не требуется.

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

В соответствии со ст. 48.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», перечень мероприятий по гражданской обороне, разработка мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера разрабатывается для объектов использования атомной энергии, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности. Планируемые к строительству объекты к указанным объектам не отнесены, в связи с чем разработка мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не требуется.

Необходимость осуществления мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера отсутствует.

					1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ	Лист
						11
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Обеспечение пожарной безопасности осуществляется за счет существующего устройства системы противопожарного водоснабжения поселения.

9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

При планировке и застройке жилых территорий следует выполнять требования по обеспечению экологической безопасности и охраны здоровья населения, предусматривать мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды.

При составлении строительной технологической документации и выборе технологий выполнения тех или иных строительных процессов необходимо учитывать следующие факторы:

- наличие повышенного шумового фона, сопровождающего почти все механизированные строительно-монтажные работы;
- динамическое воздействие работающих механизмов на окружающие строения и грунты;
- выброс в атмосферу большого количества пылевых частиц различных фракций и газов от двигателей внутреннего сгорания;
- выработка большого количества строительных отходов (в том числе строительного мусора);
- разнообразные временные стоки в существующие сети водоотведения и на почву (включая токсичные);
- нарушения целостности сложившихся геологических условий и гидрологического режима.

В границах планируемой территории в соответствии с данными Комитета природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области земли лесного фонда отсутствуют.

10. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Проектом не предусмотрены мероприятия по инженерной подготовке территории. Организация рельефа и проездов принимается в соответствии со сложившем состоянием. Схема вертикальной планировки не разрабатывается.

11. Обоснование очередности планируемого развития территории

В связи с тем, что планируемая территория не требует специальных мероприятий для ее застройки, развитие предполагается в один этап. Обоснование не приводится.

					1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ	Лист
						12
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

12. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

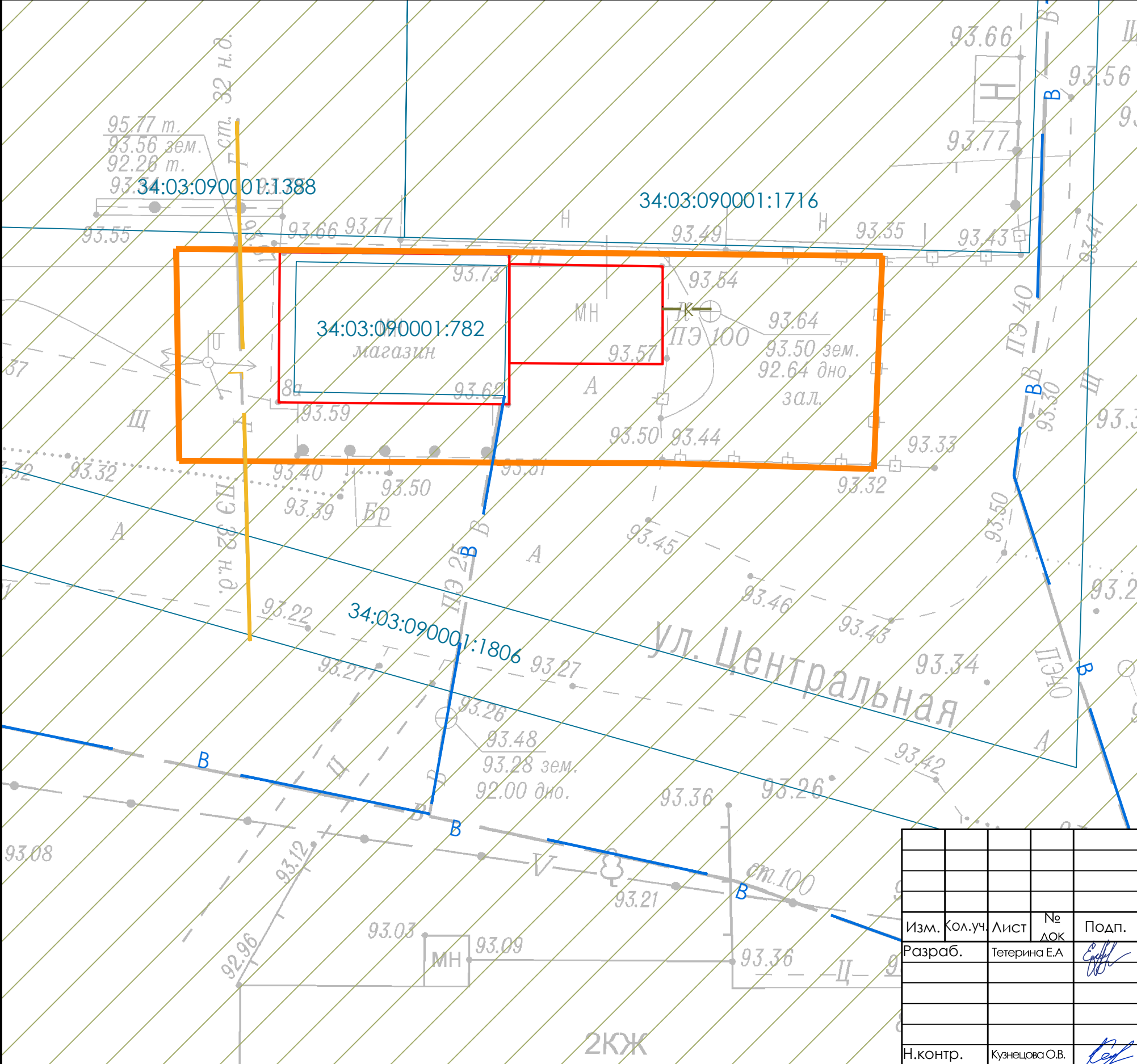
В границах планируемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

					1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ	Лист
						13
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		



Документация по планировке территории в границах ул. Пролетарской п. Степной Россошинского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области

Чертеж границ существующих земельных участков, чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства, чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:200



Условные обозначения:

- граница планируемой территории
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- 34:03:090001:782 - кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
- границы существующих ОКС
- В - существующий водопровод
- Г - существующий газопровод
- К - существующая канализация

Зоны с особыми условиями использования территории

- приаэродромная территория аэропорта Волгоград (Гумрак)

Примечания:

1. Проект межевания территории разработан на основе инженерно-геодезических изысканий, выполненных ИП Дерновой Д.В. в 2025г;
2. Система координат: МСК-34, зона 1;
3. Система высот: Балтийская;
4. Сведения об отнесении к определенной категории земель в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания - земли населенных пунктов;
5. Форма собственности земельных участков, учтенных в ЕГРН, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания - собственность РФ, аренда;
6. Границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации показаны согласно сведениям ЕГРН;
7. Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
8. Границы лесничеств - не показаны в связи с отсутствием;

						1-10/2025-ДПТ-ППМТ.МО			
						Документация по планировке территории в границах ул. Пролетарской п. Степной Россошинского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Тетерина Е.А.			2025		П	1	1
						Чертежи материалов по обоснованию, М 1:200			
Н.контр.		Кузнецова О.В.			2025				