



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**

Основная часть

1-10/2025-ДПТ-ППМТ.ОЧ.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**

Основная часть

1-10/2025-ДПТ-ППМТ.ОЧ.ПЗ

Руководитель проекта

Тетерина Е.А.

Директор
ООО «ПИИ ВолгаГражданПроект»

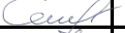


Шкопинский А.И.

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	Состав проекта			Лит.	Лист	Листов
Разраб.	Тетерина Е.А.										
											
Н. контр.	Кузнецова										

Содержание

Введение.....	5
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	6
1.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.....	6
1.2. Характеристики планируемой территории и параметры застройки	6
1.3. Красные линии и линии регулирования застройки.....	7
1.4. Основные технико-экономические показатели проекта.....	7
2. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки, проект межевания территории.....	8
3. Межевание территории	8
3.1. Сведения об образуемых земельных участках.....	8
3.2. Перечень образуемых земельных участков.....	9
3.3 Сведения о необходимости резервирования или изъятия земель для государственных или муниципальных нужд.....	10
3.4. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков	10

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. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

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

1.2. Характеристики планируемой территории и параметры застройки

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

По геологическим и климатическим условиям, территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

Площадь планируемой территории – 312 м².

В границах планируемой территории назначается:

- зона планируемого размещения магазина.

Территория в границах проектирования расположена в пределах кадастрового квартала: 34:03:090001. Система координат, используемая для ведения государственного кадастра недвижимости МСК-34, зона 1.

В границах данной территории земли лесного фонда отсутствуют.

Проектом не предусмотрено размещение капитального строительства согласно.

На планируемой территории располагается существующие объекты капитального строительства торгового назначения. Проектом предусмотрено выделение

Проект планировки разрабатывается для зонирования территории, согласно сложившемуся землепользованию, с установлением параметров и границ функциональных зон, согласно действующим градостроительным регламентам, без планируемого размещения объектов капитального строительства.

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

Для зоны размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения ОД1 установлены параметры застройки:

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

					1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ	Лист
						6
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
максимальная площадь земельного участка – 6000 кв.м.

2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 13 м;

3. Предельное количество этажей, зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению;

4. 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

минимальный отступ от боковой границы участка – 3 м

минимальный отступ от задней границы участка – 3 м

5. Предельная минимальная ширина вдоль фронта улицы - не подлежит установлению;

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%;

1.3. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии — линии, которые обозначают существующие или планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения — линейные объекты.

Проектом не предусмотрено установление и изменение красных линий.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не устанавливаются ввиду отсутствия красных линий.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, от передней границы – 1 метр, от боковой и задней границ - 3 метра.

1.4. Основные технико-экономические показатели проекта

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории, всего:	м2	312	
	в том числе:			
	площадь зоны планируемого размещения магазина	м2	-	312
2	Площадь застройки	м2	108	108
	в том числе:			
	Магазин	м2	108	108

					1-01/2025-ПМТ.МО-ПЗ	Лист
						7
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

2. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки, проект межевания территории

Площадь территории проектирования в согласованных границах составляет 312 кв.м.

Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории п. Степной Россошинского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области (МСК-34, зона 1) представлен в Таблице 2.

Таблица 2 Перечень координат характерных поворотных точек границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

№ точки	Система координат МСК-34, зона 1	
	Х, м	У, м
1	499250,41	1386562,72
2	499250,58	1386545,44
3	499250,69	1386534,74
4	499250,74	1386530,02
5	499241,06	1386530,16
6	499240,98	1386544,87
7	499240,95	1386552,63
8	499240,68	1386562,33
1	499250,41	1386562,72

3. Межевание территории

3.1. Сведения об образуемых земельных участках

Проектом межевание предусмотрено образование 1 земельного участка.

Границы образуемых земельных участков определены в соответствии с параметрами разрешенного строительства, установленными Правилами землепользования и застройки городского поселения Россошинского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области (в ред. от 27 марта 2025 №84).

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).

3.2. Перечень образуемых земельных участков

Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках, их частях, в том числе сведения о возможных способах их образования, приводятся в таблице 2.1

Таблица 2.1. Сведения об образуемых земельных участках

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь кв.м.	Способ образования	Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Местоположение земельного участка	Сведения о правах на земельный участок
1 Этап							
:ЗУ 1	Земли населенных пунктов	Магазины	253	Из земель, находящихся в государственной (неразграниченной) собственности, в соответствии с проектом межевания территории	не относится	п. Степной, Россошинское сельское поселение Городищенского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового квартала 34:03:090001	государственная неразграниченная собственность
2 Этап							
34:03:090001:782*	Земли населенных пунктов	Магазины	59	учувствует в объединении (изменяемый ЗУ)	не относится	п. Степной, Россошинское сельское поселение Городищенского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового квартала 34:03:090001	частная собственность
:ЗУ 2	Земли населенных пунктов	Магазины	312	путем объединения ЗУ с условным номером :ЗУ1 и ЗУ с кадастровым номером 34:03:090001:782	не относится	п. Степной, Россошинское сельское поселение Городищенского муниципального района Волгоградской области, в границах кадастрового квартала 34:03:090001	частная собственность

* Изменяемый земельный участок

Примечания:

- Границы и размеры земельных участков определены с учетом градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки планируемой территории.
- 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 не приводятся ввиду отсутствия таких участков.
- Виды разрешенного использования образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, с учетом видов использования исходных земельных участков и градостроительным регламентом, установленным Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны, в границах которой расположен соответствующий земельный участок.
- Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне ОД-1 – зона объектов социального и коммунально-бытового обслуживания.

5. Сведения о целевом назначении лесов, видах (виды) разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристик лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков) не приводятся, так как в территорию межевания лесные участки не входят.

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

3.3 Сведения о необходимости резервирования или изъятия земель для государственных или муниципальных нужд

Проектом не предусмотрены земельные участки, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса, расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости).

6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению

Проектом межевания не предусматривается определение границ публичного сервитута.

3.4. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории п. Степной Россосинского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области (МСК-34, зона 1) представлен в Таблице 2.

Таблица 2 Перечень координат характерных поворотных точек границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

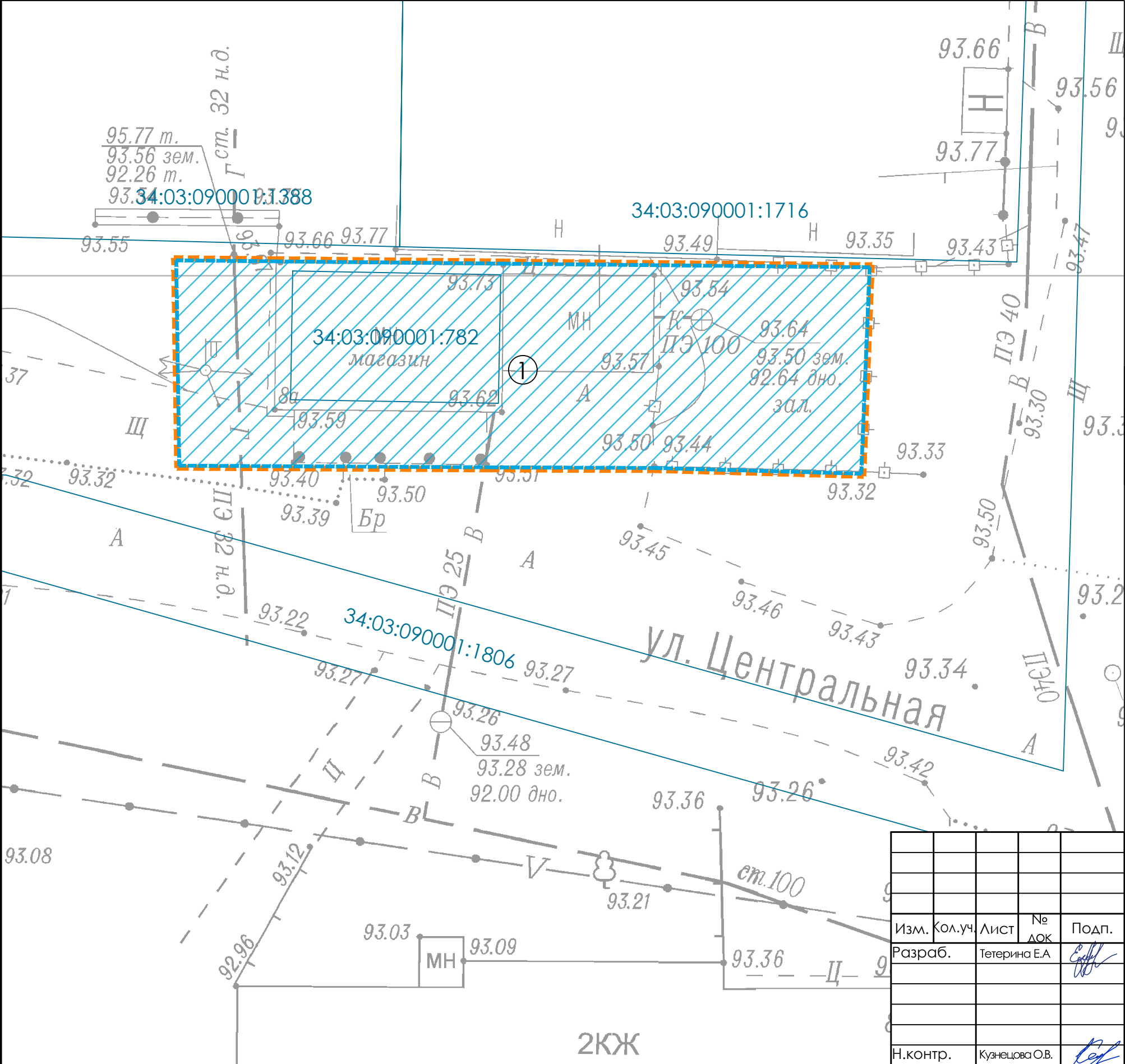
№ точки	Система координат МСК-34, зона 1	
	Х, м	У, м
:ЗУ 1		
1	499250,41	1386562,72
2	499250,58	1386545,44
3	499250,69	1386534,74
4	499250,74	1386530,02
5	499241,06	1386530,16
6	499240,98	1386544,87
7	499240,95	1386552,63
8	499240,68	1386562,33
1	499250,41	1386562,72

№ точки	Система координат МСК-34, зона 1	
	Х, м	У, м
	Вырез 1	
9	499250,24	1386535,51
10	499244,17	1386535,41
11	499244,00	1386545,21
12	499250,06	1386545,32
9	499250,24	1386535,51
34:03:090001:782 (изменяемый)		
1	499250,24	1386535,51
2	499244,17	1386535,41
3	499244,00	1386545,21
4	499250,06	1386545,32
1	499250,24	1386535,51
:3У 2		
1	499250,41	1386562,72
2	499250,58	1386545,44
3	499250,69	1386534,74
4	499250,74	1386530,02
5	499241,06	1386530,16
6	499240,98	1386544,87
7	499240,95	1386552,63
8	499240,68	1386562,33
1	499250,41	1386562,72



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

Чертеж планировки территории, 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 зоны планируемого размещения магазина
- ① - условный номер зоны

Границы зон планируемого размещения объектов:

Характеристика планируемого развития территории:

№ п.п.	Зона планируемого размещения	Ед. изм.	Площадь	Примечание
1	Зона планируемого размещения магазина	м2	312	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%
Итого:		м2	312	

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. Существующие, устанавливаемые, отменяемые красные линии в границах проектирования отсутствуют;
5. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не показаны в связи с отсутствием;

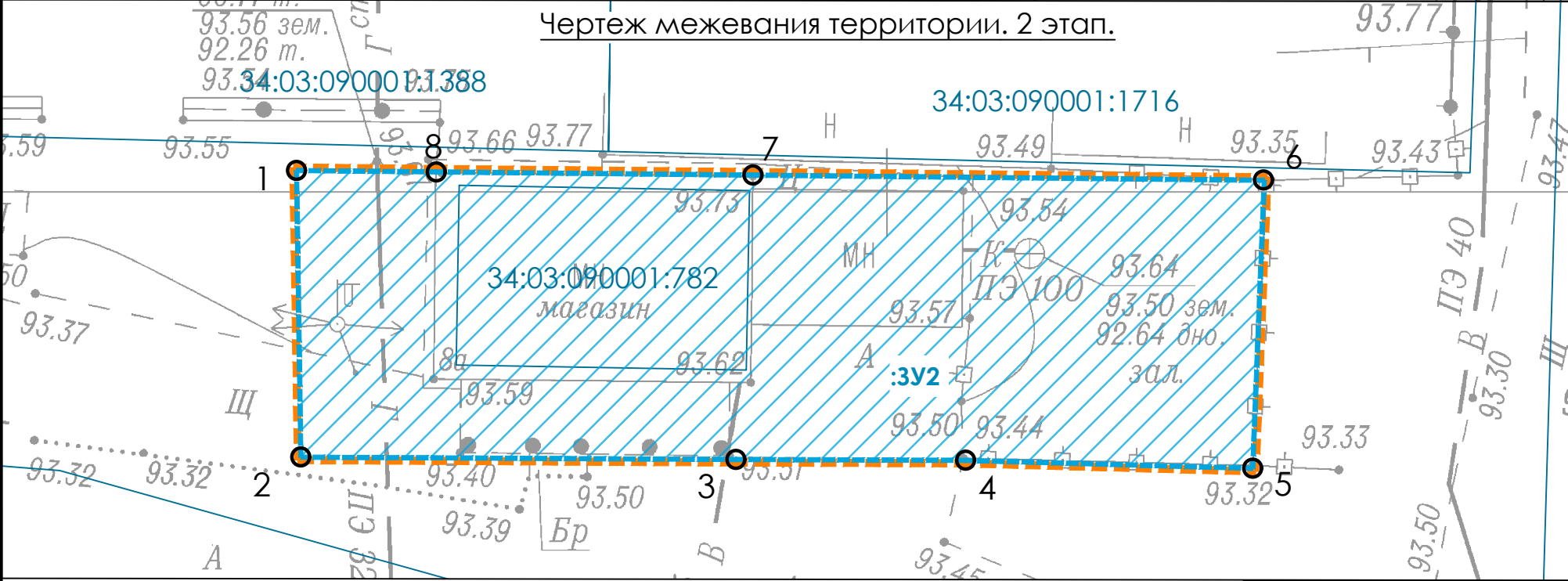
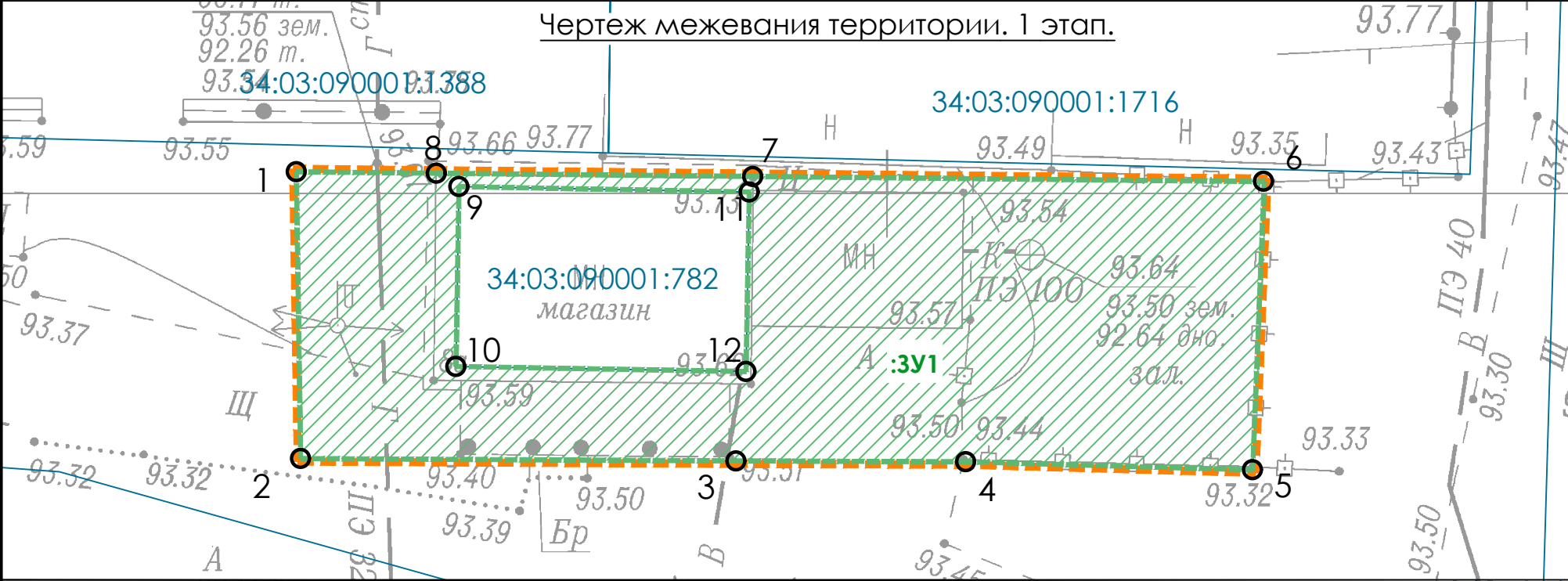
1-10/2025-ДПТ-ППТ.ОЧ					
Документация по планировке территории в границах ул. Пролетарской п. Степной Россошинского сельского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Тетерина Е.А.			2025
Основная часть				Стадия	Лист
			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





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

Чертеж межевания территории, 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 образуемых земельных участков - 1 этап
- границы образуемых земельных участков - 2 этап
- :ЗУ1 - условные номера образуемых земельных участков
- О¹ - характерные точки границ образуемых земельных участков, характерные точки границ образуемых красных линий

Ведомость земельных участков

№ на плане	Наименование земельного участка	Вид разрешенного использования ЗУ	Площадь, м2	Способ образования ЗУ (примечание)
1 этап				
:ЗУ 1	Образуемый земельный участок	Магазины	253	из земель государственной неразграниченной собственности
2 этап				
34:03:090001:782	Изменяемый земельный участок	Для эксплуатации магазина (сущ.)	59	участвует в объединении
:ЗУ2	Образуемый земельный участок	Магазины	312	путем объединения ЗУ с условным номером :ЗУ1 и ЗУ с кадастровым номером 34:03:090001:782

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. Существующие, устанавливаемые, отменяемые красные линии в границах проектирования отсутствуют;

5. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений не показаны в связи с отсутствием;

6. Каталог координат, формируемых земельных участков, приведен в пояснительной записке 1-10/2025-ДПТ-ПМТ.ОЧ-ПЗ и выполнен в местной системе координат.

1-10/2025-ДПТ-ПМТ.ОЧ					
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
Разраб.		Тетерина Е.А.			2025
Основная часть				Стадия	Лист
				П	1
Чертеж межевания территории, М 1:200				Листов	
				1	
Н.контр.		Кузнецова О.В.		2025	

