



МАСТЕРСКАЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ №1

ИП ЗЛОБОВ АНДРЕЙ АНДРЕЕВИЧ

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДИЩЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Городищенского муниципального района Волгоградской области

ДТП- 2024 / ГМР/т0124-ГП.ПЗ.ОЧ
ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Руководитель

(подпись)
М.П.

А.А. Злобов
(инициалы, фамилия)

Волгоград 2024

Состав генерального плана

Обозначение	Наименование	Часть ГП	Кол-во листов
	Основная часть генерального плана	1	16
ДТП- 2024 / ГМР/т0124-ГП.ПЗ.ОЧ	Положение о территориальном планировании	1	13
	Графические материалы:	1	3
ДТП- 2024 / ГМР/т0124-ГП.К-1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения, М 1: 15 000	1	1
ДТП- 2024 / ГМР/т0124-ГП.К-2	Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения, М 1: 15 000	1	1
ДТП- 2024 / ГМР/т0124-ГП.К-3	Карта функциональных зон поселения, М 1: 15 000	1	1
	Материалы по обоснованию генерального плана	2	108
ДТП- 2024 / ГМР/т0124-ГП.ПЗ.МО	Материалы по обоснованию генерального плана (Пояснительная записка)	2	105
	Графические материалы:	2	3
ДТП- 2024 / ГМР/т0124-МО.К-1	Карта современного использования территории поселения, М 1: 15 000	2	1
ДТП- 2024 / ГМР/т0124-МО.К-2	Карта границ зон с особыми условиями использования территории поселения, М 1: 15 000	2	1
ДТП- 2024 / ГМР/т0124-МО.К-3	Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, М 1:15 000	2	1

Положение о территориальном планировании

Содержание:

№ пп	Наименование раздела	Стр.
1	Общие положения	4
2	Предложения по установлению и изменению границ населенных пунктов Городищенского городского поселения	5
3	Параметры планируемого развития функциональных зон	5
4	Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Городищенского городского поселения	10

1. Общие положения

Проект внесения изменений в генеральный план Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области разработан Мастерской территориального планирования №1 (Индивидуальный предприниматель Злобов А.А.) в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, требованиями местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения.

Работы по подготовке материалов проекта генерального плана выполнены в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования федерального, регионального и местного уровня, с учетом положений Схемы территориального планирования Городищенского муниципального района Волгоградской области, Схемы территориального планирования Волгоградской области, Схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, Схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), с учетом предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.

Проект генерального плана подготовлен в целях устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, определения функционального зонирования территории, обеспечения учета интересов жителей Городищенского городского поселения, обеспечения инвестиционного развития поселения. На планируемой территории определено функциональное зонирование, определены места планируемого размещения объектов местного значения, уточнены места планируемого размещения объектов регионального и федерального значения, предусмотренных документами территориального планирования соответствующих уровней, определены приоритеты и параметры развития территории поселения на расчетный срок реализации генерального плана Городищенского городского поселения. Срок реализации мероприятий генерального плана – 20 лет.

Графическая часть проекта выполнена с использованием материалов аэрофотосъемки местности, топографической основы и сведений из единого государственного реестра недвижимости.

2. Предложения по установлению и изменению границ населенных пунктов

Существующие границы населенных пунктов, входящих в состав Городищенского городского поселения Городищенского муниципального района Волгоградской области установлены действующим генеральным планом, пересечений с учтенными в едином государственном реестре недвижимости границами земельных участков – не имеют.

Текущие границы населенных пунктов, установленные утвержденным генеральным планом, зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, требуют корректировки в связи с пересечениями с землями государственного лесного фонда Волгоградского лесничества, а также по заявлениям заинтересованных лиц, решениям комиссии по землепользованию и застройки, с учетом планов по перспективному развитию муниципального образования..

Перечень земельных участков, включаемых в границы населенного пункта р.п. Городище представлен в материалах по обоснованию проекта.

3. Параметры планируемого развития функциональных зон

Сводная информация о существующем состоянии и планируемом развитии функциональных зон сельского поселения и функциональных зон населенных пунктов, входящих в состав Городищенского городского поселения, представлена в Таблицах 3.1 – 3.2.

Таблица 3.1. Параметры функциональных зон р.п. Городище

№	Наименование функциональных зон	Площадь (сущест. положение)	Площадь на расчетный срок		Параметры
		га	га	%	
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	1079,4	1650,0	40,7	Укрупнение существующих жилых массивов и уплотнение застройки в целях перспективного строительства; реализация проектов комплексной застройки; исключение из границ участков, пересекающих земли лесного фонда
2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	31,4	31,4	0,8	Сохранение функциональной зоны в текущих границах

Положение о территориальном планировании

3.	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	91,9	91,9	2,2	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
4.	Общественно-деловая зона	14,9	14,9	0,4	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
5.	Многфункциональная общественно-деловая зона	18,9	18,4	0,4	Уточнение границ функциональной зоны
6.	Зона специализированной общественной застройки	33,8	33,8	0,8	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
7.	Производственная зона	677,6	618,9	15,6	Исключение из границ участков, пересекающих земли лесного фонда
8.	Коммунально-складская зона	72,3	72,3	1,8	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
9.	Зона инженерной инфраструктуры	20,2	20,2	0,5	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
10.	Зона транспортной инфраструктуры	74,7	74,7	1,8	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
11.	Зона сельскохозяйственных угодий	-	-	0,0	-
12.	Зона садоводства, огородничества	197,6	163,8	4,0	Исключение из границ участков, пересекающих земли лесного фонда
13.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	889,6	864,9	21,1	Сокращение зоны в целях перспективного жилищного строительства; исключение из границ участков, пересекающих земли лесного фонда
14.	Зона рекреационного назначения	601,1	374,5	9,1	Исключение из границ участков, пересекающих земли лесного фонда
15.	Зона кладбищ	30,6	30,6	0,7	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
16.	Зона режимных территорий	-	-	0	-
Итого:		4473,4	4060,3	100	

Таблица 3.2. Параметры функциональных зон Городищенского городского поселения за пределами населенных пунктов

№	Наименование	Площадь	Параметры
---	--------------	---------	-----------

Положение о территориальном планировании

	функциональных зон	на расчетный срок		
		га	%	
1.	Земли населенных пунктов	4060,3	44,27	Развитие населенного пункта на срок реализации генерального плана.
2.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	67,0	0,72	Исключенные из границ н.п. территории
3.	Общественно-деловая зона	4,5	0,05	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
4.	Многофункциональная общественно-деловая зона	35,7	0,39	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
5.	Производственная зона	149,0	1,39	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
6.	Коммунально-складская зона	0,4	0,01	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
7.	Зона транспортной инфраструктуры	97,5	1,05	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
8.	Зона инженерной инфраструктуры	24,9	0,27	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
9.	Зона сельскохозяйственных угодий	2552,9	27,34	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
10.	Зона садоводства, огородничества	361,3	3,90	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
11.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	32,8	0,35	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
12.	Зона рекреационного назначения	204,9	2,21	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
13.	Зона режимных территорий	25,1	0,27	Сохранение функциональной зоны в текущих границах
14.	Земли лесного фонда	1644,9	17,76	Территория лесных кварталов Волгоградского лесничества
	Итого:	9261,2	100	

Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов
Таблица 3.3.

№ пп	Наименование функциональных зон	Макси- мальная плотность населения	Площадь функци- ональной зоны, га	Числен- ность пла- нируемого постоянно- го населе- ния	Макси- мальная этажность застройки зоны	Макси- мальный коэффици- ент за- стройки	Коэффици- ент плотности застройки	Сведения об объектах федерального значения, регионального значения, местного значения района
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	12 чел/га	1717,0	25 000	3	0,2	0,4	Объекты местного значения поселения: М1.1.1 – М1.1.7. Детский сад, р.п. Горо- дище, северная часть, строительство М1.5. Школа, р.п. Городище, северная часть, строительство М2.4. Спортивная площадка, р.п. Горо- дище, северная часть, строительство
2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	90 чел/га	31,4	25 000	4	0,4	0,8	Объекты местного значения поселения: М4.1. Площадка реализации комплекс- ного развития территории, р.п. Горо- дище, ул. Андреева, строительство
3.	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	180 чел/га	91,9	25 000	8	0,4	1,2	Объекты местного значения поселения: М1.2.1 – М1.2.3. Детский сад, р.п. Горо- дище, ЖК «Наследие», строительство М1.6. Школа, р.п. Городище, ЖК «Наследие», строительство М2.1. Физкультурно-оздоровительный комплекс, р.п. Городище, ЖК «Насле- дие», строительство М2.3. Спортивная площадка, р.п. Горо- дище, ЖК «Наследие», строительство
4.	Обществен- но-деловая зона	Не уста- навлива- ется	19,4	25 000	5	0,9	2,7	отсутствуют
5.	Многофункци- ональная обще- ственно-деловая зона	Не уста- навлива- ется	54,1	25 000	5	0,9	2,7	отсутствуют

Положение о территориальном планировании

6.	Зона специализированной общественной застройки	Не устанавливается	33,8	25 000	5	0,9	2,7	Объекты местного значения поселения: М1.3. Детский сад, р.п. Городище, ул. Продольная, строительство М1.4. Детский сад «Аленушка», р.п. Городище, ул. Нефтяников, 5, реконструкция М1.7. Школа, р.п. Городище, ул.Продольная, строительство
7.	Производственная зона	Не устанавливается	767,9	25 000	5	0,8	2,4	отсутствуют
8.	Коммунально-складская зона	Не устанавливается	72,7	25 000	5	0,9	2,7	отсутствуют
9.	Зона инженерной инфраструктуры	Не устанавливается	45,1	25 000	2	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
10.	Зона транспортной инфраструктуры	Не устанавливается	170,4	25 000	3	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
11.	Зона сельскохозяйственных угодий	Не устанавливается	2552,9	0	-	-	-	отсутствуют
12.	Зона садоводства, огородничества	Не устанавливается	525,1	25 000	2	-	-	отсутствуют
13.	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Не устанавливается	897,7	25 000	2	ДПТ	ДПТ	отсутствуют
14.	Зона рекреационного назначения	Не устанавливается	579,4	25 000	-	ДПТ	ДПТ	Объекты местного значения поселения: М2.2. Физкультурно-оздоровительный комплекс, р.п. Городище, северная часть, строительство М2.4. Спортивная площадка, р.п. Горо-

Положение о территориальном планировании

								<i>дше, северная часть, строительство</i>
15.	Зона кладбищ	Не устанавливается	30,6	0	2	ДПТ	ДПТ	<i>Объекты местного значения поселения: МЗ.1. Кладбище, р.п. Городище, строительство</i>
16.	Зона режимных территорий	Не устанавливается	25,1	0	-	ДПТ	ДПТ	<i>отсутствуют</i>

Примечания:

1. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки подлежит уточнению в правилах землепользования и застройки, при разработке документации по планировке территории;
2. ДПТ – параметр устанавливается при подготовке документации по планировке территории.

4. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения Городищенского городского поселения

В результате градостроительного анализа использования территории Городищенского городского поселения определено, что для развития поселения и населенных пунктов, входящих в его состав, до 2044 года (расчетный срок реализации генерального плана) имеются необходимые территориальные ресурсы для жилищного строительства и размещения объектов обслуживания населения. Для дальнейшего развития необходимо решить следующие задачи:

1. Определить приоритеты развития инженерной инфраструктуры на территории населенных пунктов с учетом текущих и перспективных потребностей.
2. Определить параметры планируемого развития социального и коммунально-бытового обеспечения населения.
3. Повысить уровень благоустройства и защиты территории.

Настоящим проектом внесения изменений в генеральный план планируется развитие населенного пункта в направлении от административно-культурного ядра на неосвоенных и деградирующих территориях в пределах установленных границ населенных пунктов и за их пределами. Для формирования застройки использованы имеющиеся земельные ресурсы в пределах населенных пунктов.

Формирование общественного центра преемственно продолжено по предложениям предыдущей градостроительной документации, с учетом уже построенных объектов социально-культурного назначения, документов территориального планирования муниципального района и субъекта Российской Федерации, местных нормативов градостроительного проектирования. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов социального, общественного, коммерческого назначения, объектов здравоохранения и социальной защиты, объектов образования, которые формируются в планировочный и административный центр.

В целях инвестиционного развития поселения предполагается создание инвестиционной проекта, реализация проектом комплексной жилой застройки с обеспечением существующего и перспективного населения объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектом внесения изменений в Генеральный план Городищенского городского поселения предусматривается строительство, развитие, ликвидация и реконструкция следующих объектов местного значения (см. таблицу 4.1.):

Таблица 4.1. Планируемые к развитию объекты местного значения

№ пп	Номер объекта	Вид объекта	Назначение объекта	Наименование объекта	Местоположе- ние	Вид мероприятий	Функцио- нальная зона, параметры	Основные ха- рактеристики объекта	Характери- стики зон с особыми условиями использования территории
Объекты местного значения, имеющие вид локализации - точечный, площадной, комплексные объекты									
1	M1.1.1	Объект в области	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивиду- альными жи-	100 мест	установление ЗОУИТ не тре- буется

Положение о территориальном планировании

		образования					лыми домами		
2	M1.1.2	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивидуальными жилыми домами	100 мест	установление ЗОУИТ не требуется
3	M1.1.3	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивидуальными жилыми домами	100 мест	установление ЗОУИТ не требуется
4	M1.1.4	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивидуальными жилыми домами	100 мест	установление ЗОУИТ не требуется
5	M1.1.5	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивидуальными жилыми домами	100 мест	установление ЗОУИТ не требуется
6	M1.1.6	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивидуальными жилыми домами	100 мест	установление ЗОУИТ не требуется
7	M1.1.7	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивидуальными жилыми домами	100 мест	установление ЗОУИТ не требуется
8	M1.2.1	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, ЖК «Наследие»	Строительство	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	240 мест	установление ЗОУИТ не требуется
9	M1.2.2	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад	р.п. Городище, ЖК «Наследие»	Строительство	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	120 мест	установление ЗОУИТ не требуется
10	M1.3	Объект в области	Развитие	Детский сад	р.п. Городище, ул.Продольная	Строительство	зона специализированной	120 мест	установление ЗОУИТ не тре-

Положение о территориальном планировании

		образования	образования				общественной застройки		буется
11	M1.4	Объект в области образования	Развитие образования	Детский сад «Аленушка»	р.п. Городище, ул. Нефтяников, 5	Реконструкция	зона специализированной общественной застройки	120 мест	установление ЗОУИТ не требуется
12	M1.5	Объект в области образования	Развитие образования	Школа	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивидуальными жилыми домами	400 мест	установление ЗОУИТ не требуется
13	M1.6	Объект в области образования	Развитие образования	Школа	р.п. Городище, ЖК «Наследие»	Строительство	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	800 мест	установление ЗОУИТ не требуется
14	M1.7	Объект в области образования	Развитие образования	Школа	р.п. Городище, ул.Продольная	Строительство	зона специализированной общественной застройки	400 мест	установление ЗОУИТ не требуется
15	M2.1	Объекты в области физической культуры и массового спорта	Развитие на территории поселения физической культуры, школьного и массового спорта	Физкультурно-оздоровительный комплекс	р.п. Городище, ЖК «Наследие»	Строительство	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	ЕПС 120 чел. Площадь 8000 кв. м.	установление ЗОУИТ не требуется
16	M2.2	Объекты в области физической культуры и массового спорта	Развитие на территории поселения физической культуры, школьного и массового спорта	Физкультурно-оздоровительный комплекс	р.п. Городище, северная часть	Строительство	зона застройки индивидуальными жилыми домами	ЕПС 120 чел. Площадь 8000 кв. м	установление ЗОУИТ не требуется
17	M3.1	Объекты в области организации	Ритуальная деятельность	Кладбище	р.п. Городище	Строительство	зона кладбищ	Площадь 13,65 га	Санитарно-защитная зона 100 м.

Положение о территориальном планировании

		похоронного дела							
Объекты местного значения, имеющие вид локализации - линейный (транспортная и инженерная инфраструктура)									
18	МЛ.1	Улич-но-дорожная сеть	Транспортные и пешеходные связи внутри жилых терри-торий	Улицы в жилой застройке	р.п. Городище	Строительство	Не устанавли-вается	Протяженность 36 км.	Установление санитарных разрывов со-гласно проекту