

**Общество с ограниченной ответственностью
"Волгоградский Землемер"
(ООО "Волгоградский Землемер")**

**Проект планировки и проект межевания территории под
строительство малоэтажных многоквартирных жилых
домов в р.п. Иловля Иловлинского муниципального
района Волгоградской области**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ТОМ 1

**Волгоград
2021**

**Общество с ограниченной ответственностью
"Волгоградский Землемер"
(ООО "Волгоградский Землемер")**

**Проект планировки и проект межевания территории под
строительство малоэтажных многоквартирных жилых
домов в р.п. Иловля Иловлинского муниципального
района Волгоградской области**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ТОМ 1

Генеральный директор



Никитин С.А.

**Волгоград
2021**

Состав проекта

№ чертежа	Наименование документа	Масштаб
ТОМ 1 Основная часть		
Раздел 1 «Проект планировки территории. Графическая часть»		
ППТ.ОЧ.СХ	Чертеж планировки территории	1:500
Раздел 2 «Проект планировки территории. Текстовая часть»		
ТОМ 2		
Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»		
ППТ.МО.СХ-1	Фрагмент карты планировочной структуры территории р.п. Иловля с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10000
ППТ.МО.СХ-2	Результаты инженерных изысканий Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства Схема зон с особыми условиями использования территории	1:500
ППТ.МО.СХ-3	Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:500
ППТ.МО.СХ-4	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:500
ППТ.МО.СХ-4.1	Продольный профиль улиц	1:500
-	Схема границ территорий объектов культурного наследия (не разрабатывалась)	-
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть»		
ТОМ 3		
Раздел 5 Основная часть		
Проект межевания территории. Текстовая часть		
Проект межевания территории. Графическая часть		
ПМТ.ОЧ.СХ	Чертеж межевания территории	1:500
Раздел 6 Материалы по обоснованию		
ПМТ.МО.СХ	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания	1:500

					ППТ ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

Содержание

	Введение	4
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	7
2	Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	8
3	Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	9

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- с использованием цифровых топографических карт и цифровых топографических планов.

Перечень используемых нормативных документов

При подготовке проекта планировки территории использовались следующие документы территориального планирования:

- Генеральный план Иловлинского городского поселения Иловлинского муниципального района Волгоградской области, утвержденный Иловлинской городской Думой Иловлинского муниципального района Волгоградской области от 02.02.2015г. № 6/39;
- Схема территориального планирования Иловлинского муниципального района Волгоградской области, утвержденная Решением Иловлинской городской Думы Иловлинского муниципального района Волгоградской области от 29.05.2009г. № 63/473;
- Правила землепользования и застройки Иловлинского городского поселения Иловлинского муниципального района Волгоградской области, утвержденными Решением Иловлинской городской Думы Иловлинского городского поселения от 25.02.2015 г. № 7/47.

Основой для разработки проекта послужили топографические планы М 1:5000 и 1:500, в составе, обеспечивающем непрерывное покрытие планируемой территории.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Постановление администрации Иловлинского городского поселения Иловлинского муниципального района Волгоградской области «О подготовке документации по планировке территории» от 08.07.2021г. № 343;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190 ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 г.);
- СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция»;
- Постановление Правительства Российской Федерации №564 от 12мая 2017г. "Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов";
- СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и

					ППТ ОЧ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

водопроводов питьевого назначения (взамен СанПиН 2.1.4.027-95);

- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- Федеральный закон "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 21.12.1994 N 68-ФЗ;

- Федеральный закон от 31.03.1999 №64-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 Классификатор видов разрешенного использования земельных участков;

- Приказ комитета архитектуры и градостроительства Волгоградской области от 08.09.2020 №95-ОД «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Волгоградской области»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации от 25 апреля 2017 г. n 740/пр "Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории";

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. N 742/пр "О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов";

					ПШТ ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

Документация по планировке территории соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, техническим регламентам, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границам территорий выявленных объектов культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территорий, а также программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программам комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа.

Генеральный директор



Никитин С.А.

«02» августа 2021 г.

					ПТТ ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Местоположение территории проектирования: Волгоградская область, Иловлинский район, р.п. Иловля.

Площадь территории, применительно к которой осуществляется разработка документации по планировке территории 1,89 га.

Проектом установлены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2).

На территории проектирования предусматривается строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов, строительство магазина, размещение благоустройство придомовых территорий, строительство инженерных коммуникаций.

Подключение к инженерным коммуникациям осуществляется согласно техническим условиям к существующим коммуникациям.

Плотность и параметры застройки территории приведены в таблице 1.

Таблица 1 - Плотность и параметры застройки территории.

№ п/п	Наименование зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь, га	Максимальная этажность планируемой застройки	Объекты капитального строительства, планируемые к размещению в зоне	Плотность застройки, %	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственно-деловой зоны							
						Минимальная площадь земельного участка	Максимальная площадь земельного участка	Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы	Предельная высота зданий, строений, сооружений	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий строений сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	минимальные размеры озелененной территории земельных участков	минимальное количество машино-мест для хранения индивидуальных автотранспорта на территории земельных участков
1	зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)	1,89	3	малоэтажные многоквартирные жилые дома	22%	-	-	-	4	-	60%	15%	-

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

2.1 Основные характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства

Таблица 1 - Основные характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта	Наименование характеристик объекта	Ед. изм.	Показатель
Многоквартирный жилой дом				
1	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
2	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
3	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
4	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
5	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
6	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
7	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
8	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
9	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
10	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	176
Многоквартирный жилой дом				
11	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	201
Многоквартирный жилой дом				
12	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	201
Многоквартирный жилой дом				
13	Жилой дом	этажность	эт.	3
		площадь застройки	м ²	201
Объект торговли				
14	Магазин	площадь застройки проектом не предусмотрена		

Размещение иных объектов капитального строительства в границах территории проекта планировки, за исключением объектов инженерной и транспортной инфраструктуры территории, настоящим проектом планировки не планируется.

2.2 Основные характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства и транспортной инфраструктуры

Водоснабжение и водоотведение

Проектом предусматривается подключение объектов капитального строительства к ближайшей линии электропередач согласно Техническим условиям.

Электроснабжение

Проектом предусматривается подключение объектов капитального строительства к ближайшей линии электропередач согласно Техническим условиям.

Газификация

Проектом предусматривается подключение объектов капитального строительства к ближайшему газопроводу согласно Техническим условиям.

Транспортная инфраструктура

Планировка улично-дорожной сети проектируемой территории произведена с учетом местоположения территории в структуре населенного пункта, подчинена особенностям рельефа, взаимоувязана с существующей сетью улиц прилегающей территории поселка, с архитектурно-планировочной организацией территории и характером застройки

Проектом обеспечивается проезд автотранспорта ко всем зданиям, сооружениям.

В местах тяготения населения, у магазина и жилых многоквартирных домов, запроектированы автостоянки открытого типа общего пользования.

2.3 Характеристика объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы развития туризма, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы развития туризма, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на планируемой территории отсутствуют.

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Этапы проектирования – проектом планировки на предусмотрены.

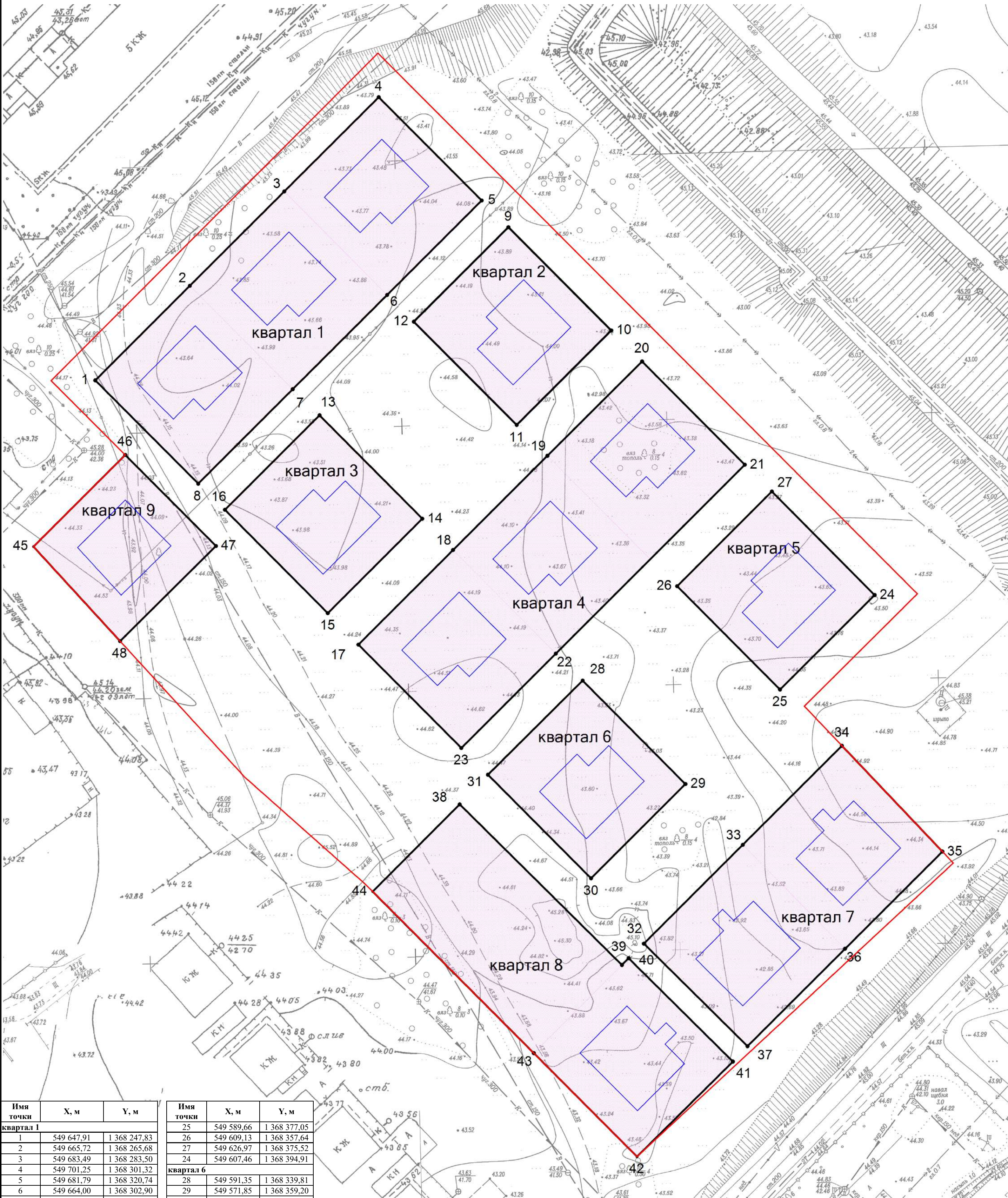
Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур – проектом планировки не предусмотрены.

Проектом межевания территории предусматривается формирование земельных участков в два этапа.

					ППТ ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

Проект планировки и проект межевания территории под строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов в р.п. Иловля Иловлинского муниципального района Волгоградской области

Чертеж планировки территории
М 1:500



Имя точки	X, м	Y, м
квартал 1		
1	549 647,91	1 368 247,83
2	549 665,72	1 368 265,68
3	549 683,49	1 368 283,50
4	549 701,25	1 368 301,32
5	549 681,79	1 368 320,74
6	549 664,00	1 368 302,90
7	549 646,23	1 368 285,08
8	549 628,44	1 368 267,25
1	549 647,91	1 368 247,83
квартал 2		
9	549 676,76	1 368 325,79
10	549 657,30	1 368 345,20
11	549 639,50	1 368 327,36
12	549 658,96	1 368 307,93
9	549 676,76	1 368 325,79
квартал 3		
13	549 641,23	1 368 290,15
14	549 621,75	1 368 309,55
15	549 603,96	1 368 291,71
16	549 623,43	1 368 272,29
13	549 641,23	1 368 290,15
квартал 4		
17	549 598,11	1 368 297,49
18	549 615,94	1 368 315,35
19	549 633,70	1 368 333,16
20	549 651,45	1 368 351,02
21	549 632,01	1 368 370,41
22	549 596,43	1 368 334,74
23	549 578,65	1 368 316,91
17	549 598,11	1 368 297,49
квартал 5		
24	549 607,46	1 368 394,91



Имя точки	X, м	Y, м
25	549 589,66	1 368 377,05
26	549 609,13	1 368 357,64
27	549 626,97	1 368 375,52
24	549 607,46	1 368 394,91
квартал 6		
28	549 591,35	1 368 339,81
29	549 571,85	1 368 359,20
30	549 554,09	1 368 341,39
31	549 573,61	1 368 321,93
28	549 591,35	1 368 339,81
квартал 7		
32	549 541,78	1 368 351,36
33	549 560,41	1 368 370,03
34	549 579,06	1 368 388,73
35	549 559,13	1 368 407,70
36	549 540,82	1 368 389,33
37	549 522,46	1 368 370,92
32	549 541,78	1 368 351,36
квартал 8		
38	549 568,03	1 368 316,60
39	549 537,77	1 368 347,22
40	549 539,04	1 368 348,49
41	549 519,57	1 368 368,16
42	549 501,65	1 368 350,07
43	549 521,16	1 368 330,59
44	549 551,60	1 368 300,18
38	549 568,03	1 368 316,60
квартал 9		
45	549 616,58	1 368 236,17
46	549 633,84	1 368 253,49
47	549 616,70	1 368 270,61
48	549 598,78	1 368 252,51
45	549 616,58	1 368 236,17

Условные обозначения:

- граница планируемого элемента планировочной структуры
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- объект капитального строительства
- красные линии (план.)

Примечание:

- границы существующих элементов планировочной структуры не показаны в связи с их отсутствием

						ППТ.ОЧ.СХ			
						Проект планировки и проект межевания территории под строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов в р.п. Иловля Иловлинского муниципального района Волгоградской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Коробов				08.21		ППТ	1	
Разработал	Савина				08.21	Чертеж планировки территории М 1:500	ООО "Волгоградский Землемер"		