ООО СКБ “ПРОЕКТ”
153022, г. Иваново,
ул. Велижская, д.1
Тел./факс: 8(4932) 93-63-07

Заказ: 75П/20

Заказчик: Администрация Верхнеландеховского муниципального района

Объект: **Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала №37:01:020210 п. Верхний Ландех Ивановской области для выполнения комплексных кадастровых работ**

75П/20-ППТ-1

Проект планировки территории
Основная часть

СТРОИТЕЛЬНО-
КОНСТРУКТОРСКОЕ
ПРОЕКТ
БЮРО

ИВАНОВО 2020

Российская Федерация

ООО Строительно-конструкторское бюро «Проект»

153022 г. Иваново, ул. Велижская, д.1 тел/факс 936-307
Ассоциация СРО «Региональное Объединение Проектировщиков»
(СРО-П-204-19122018) рег. №85 от 28.11.2019г.

Заказ: 75П/20

Заказчик: Администрация Верхнеландеховского муниципального района

Объект: **Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала №37:01:020210 п. Верхний Ландех Ивановской области для выполнения комплексных кадастровых работ**

75П/20-ППТ-1

Проект планировки территории
Основная часть

Генеральный директор _____/ О. В. Кручинина /

Главный инженер проекта_____/ М.В. Антипов /

Иваново 2020

СОСТАВ

Проекта планировки и проекта межевания территории кадастрового квартала 37:01:020210 п. Верхний Ландех Ивановской области для выполнения комплексных кадастровых работ

- Технический отчет по инженерным изысканиям.
- Проект планировки территории.
- Проект межевания территории (в составе проекта планировки).

Основная (утверждаемая) часть

Положение о планировке территории.

Чертежи:

1. Чертеж планировки территории (основной чертёж) М 1:2000.

2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов М 1:2000.

Материалы по обоснованию

Пояснительная записка.

Графическая часть:

1. Карта планировочной структуры проектируемой территории.

2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:2000.

3. Схема эскиза застройки (вариант планировочных решений).

4. Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000.

5. Схема Вертикальной планировки и инженерной подготовки территории

М 1:2000.

Положение о планировке территории

Содержание

Введение

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Планировочные решения

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

1.3. Характеристика объектов коммунальной и транспортной инфраструктур

1.4. Характеристика инженерно-технического обеспечения

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Введение

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:01:020210 Верхний Ландех Ивановской области выполнен в соответствии с требованиями следующих основных законодательных и нормативных документов Российской Федерации и Ивановской области:

1) Градостроительный кодекс Российской Федерации;

2) Земельный кодекс Российской Федерации;

3) Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

4) Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 59.12.2017 № 526-п;

5) Генеральный план Верхнеландеховского городского поселения Верхнеландеховского муниципального района Ивановской области, утвержденный решением Совета Верхнеландеховского городского поселения от 06.12.2017 № 18;

6) Правила землепользования и застройки Верхнеландеховского городского поселения, утвержденные решением Совета Верхнеландеховского городского поселения от 06.12.2017 № 19;

7) Водный кодекс Российской Федерации;

8) СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и тройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»:

9) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Целью разработки проекта планировки являются:

- обеспечение устойчивого развития территории, планировочная организация территории;

-Выделение элемента планировочной структуры;

- Установление границ территорий общего пользования;

- Установление границ зон планируемого размещения объектов;

- образование земельных участков и установление их границ для выполнения комплексных кадастровых работ.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Планировочные решения

Планировочные решения территории кадастрового квартала выполнены с учетом существующей застройки, ландшафтных особенностей местности для рационального использования не застроенной территории.

Общая организация планируемой территории выполнена на основе нескольких вариантов решений, выявляющих возможности использования территории.

При этом учитывались требования законодательства по проведению комплексных кадастровых работ.

На территории кадастрового квартала есть сформированные элементы планировочной структуры территории производственных объектов. После уточнения их границ они сохраняются.

Постоянно проживающего населения на данной территории нет, поэтому элементы планировочной структуры жилой зоны отсутствуют и проектом планировки не предусматриваются.

Реконструкция территории комплекса участков для ведения личного подсобного хозяйства (ЛИХ), садоводства и огородничества заключается в упорядочивании существующей застройки в соответствии с действующими законами, сводами правил и утвержденными градостроительными регламентами.

Реконструкция территории гаражей индивидуального автотранспорта заключается в формировании комплекса гаражей с дополнительным количеством и площадью.

Предлагается размещение дополнительных объектов в центральной и восточной частях кадастрового квартала.

. Планировочными ограничениями, регламентирующими характер застройки, являются границы рассматриваемой территории, а также санитарно-защитные зоны существующих предприятий.

Размещение новых объектов предусмотрено с учетом нормативных санитарных и противопожарных разрывов.

Новые объекты местного значения необходимы для улучшения обеспеченности населения прилегающих жилых кварталов объектами транспортной инфраструктуры, и жителей поселения объектами коммунальной инфраструктуры.

Основные параметры застройки территории

№	Показатели (территории)	Ед.изм.	Кол-во
1	Территория в границах планировки территории (кадастровый квартал)	га	32,25
2	Площади элементов планировочной структуры (очистные, АЗС, кладбище)	га	4,8
3	Территория жилой застройки	га	-
4	Расчетная численность населения	Чел.	-
5	Садовые и огородные участки, ЛПХ	га	7,3
6	Гаражи индивидуального автотранспорта	га	0,8
7	Территория производственных объектов (очистные и АЗС)	га	1,5
8	Объекты зоны обслуживания (магазин)	га	0,4
9	Объекты зоны специального назначения (кладбище, 1-я и 2-я очереди)	га	3,3
10	Территория общего пользования (природный ландшафт, улицы, проезды, инженерные сети)	га	21,3
11	Протяженность дорожной сети (основные новые проезды)	км	1,2
12	Площадь озелененных Территории общего пользования (природный ландшафт)	га	12,6

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

Проектом планировки в границах проектируемой территории сохраняются существующие элементы планировочной структуры.

В границах кадастрового квартала определяются зоны планируемого размещения объектов местного значения, формируются земельные участки как существующей застройки, а так и планируемых объектов.

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения в границах проектируемой территории не планируется.

Новых объектов жилого и общественного назначения не планируется.

Из объектов иного назначения предлагается разместить:

гаражи индивидуального легкового автотранспорта 41 шт;

кладбище площадью 2,1 га (первая очередь);

пожарный водоем 1 шт.

Реконструированные комплексы существующих участков ЛИХ, садоводства, огородничества и гаражей, а также новые гаражи и кладбище могут формироваться как новые элементы планировочной структуры.

Из объектов системы транспортного обслуживания планируется улучшение дорожной сети организацией новых проездов, разворотных площадок, гостевых автостоянок.

1.3. Характеристика объектов коммунальной и транспортной инфраструктур

На восточном участке рассматриваемой территории планируется размещение нового объекта коммунальной инфраструктуры кладбища площадью 2,1 га. Планируется территория под первую очередь. Данный

объект требует организации территориальной зоны специального назначения.

Связь нового объекта с прилегающими жилыми кварталами решается при помощи общественного и личного транспорта, а также пешеходными проходами.

Развитие системы транспортного обслуживания на планируемой территории предполагает улучшение дорожной сети, включающее:

-строительство новых участков дорог местного значения и проездов;

-устройство пешеходных тротуаров;

-размещение гостевых стоянок автотранспорта.

Организация движения автотранспорта обеспечит подъезд пожарных автомашин, и другого специального транспорта. Движение транзитного автотранспорта по существующим улицам сохраняется.

Для организации улично-дорожной сети и прокладки инженерных коммуникаций выделяется территория общего пользования.

Развитие системы социальной инфраструктуры не предусматривается.

1.4. Характеристика инженерно-технического обеспечения

Газоснабжение

В соответствии с программой "Развитие газификации Верхнеландеховского муниципального района на 2017-2020 годы" и с учетом схемы Генерального плана пос. В.Ландех проектом планировки учтено прохождение трассы газопровода среднего давления и газопровода низкого давления на данной территории,

Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение существующих производственных объектов (очистные сооружения и АЗС) осуществляется от действующей сети холодного водоснабжения.

Для обеспечения противопожарного водоснабжения на планируемой территории предусмотрены три пожарных водоема, в том числе: один новый, Два реконструируемые.

Существующая сеть канализации обеспечивает водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод, в том числе от прилегающих кварталов, к действующим очистным сооружениям, расположенным на данной территории.

Существующие сети водоснабжения и водоотведения сохраняется.

Ливневая канализация

Ливневые стоки с территории отводятся естественным путем в места пониженного рельефа. Схемой вертикальной планировки предусмотрено улучшение поверхностного стока, в том числе вдоль проезжей части автодорог.

Электроснабжение

Электроснабжение существующих потребителей осуществляется по линиям электропередачи потребителям 0,4 кВ воздушной прокладки. Новых трансформаторных подстанций не требуется. Потребная мощность новых потребителей: для кладбища (административное здание, наружное освещение входной зоны) Р=15 кВт; для новых гаражей Р=20 кВт.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Планируемое развитие территории предполагает следующую очередность.

| этап.

Подготовка и утверждение документации по планировке территории.

Согласно муниципальной программе «Планировка территории и проведение комплексных кадастровых работ на территории верхнеландеховского городского поселения», срок подготовки проектов планировки и межевания территории кадастрового квартала 37:01:020210 площадью 32,25 га 2020 год.

2 этап.

Проведение комплексных кадастровых работ. Согласно муниципальной программе срок реализации проведения комплексных кадастровых работ в кадастровом квартале 37:01:020210 2020 года.

3 этап.

Реконструкция территорий участков для ведения ЛПХ, садоводства,

огородничества и гаражей выполняется после проведения комплексных

кадастровых работ, то есть начиная с 2020 года.

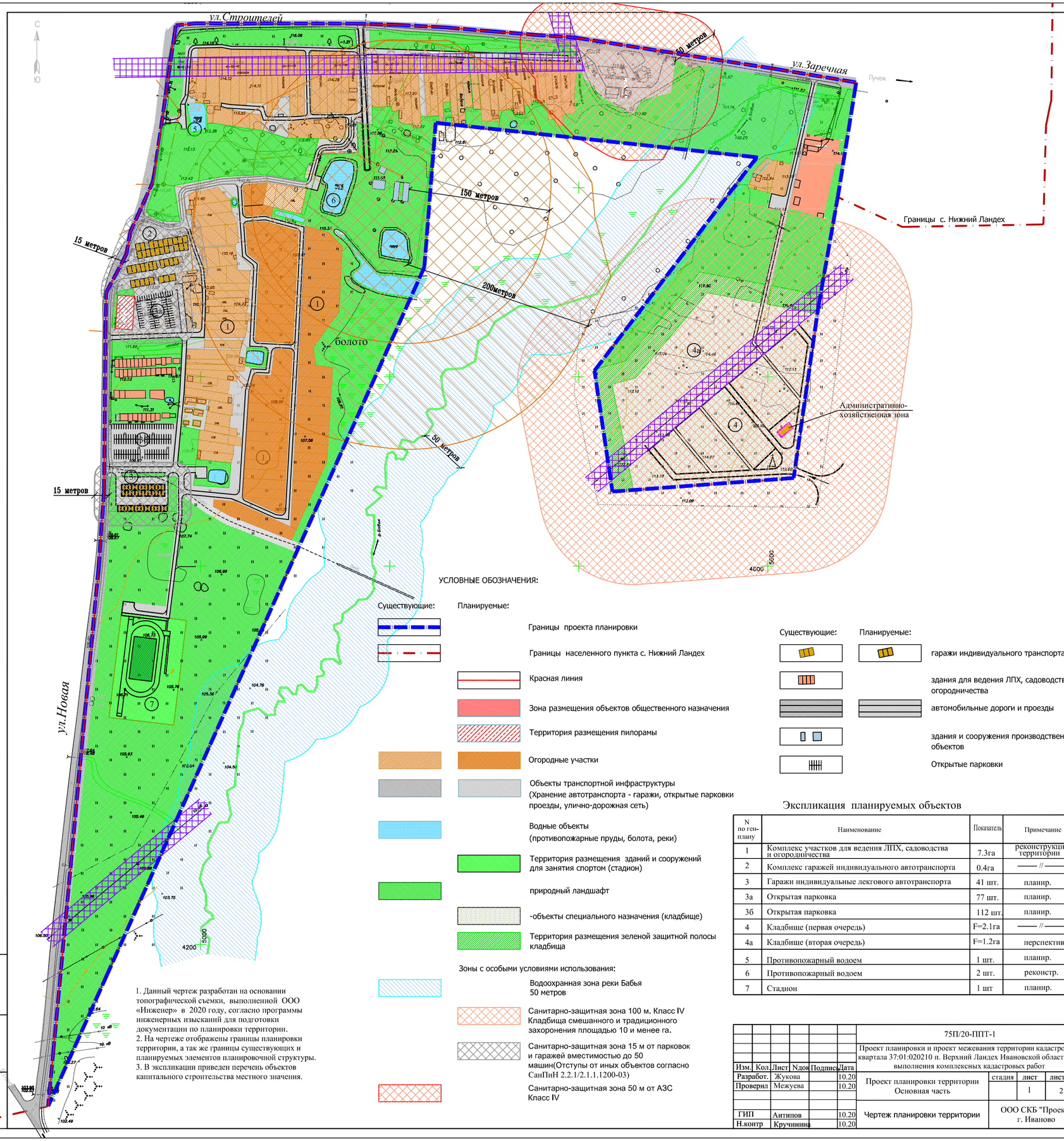
В тот же период может начинаться строительство новых гаражей индивидуального легкового автотранспорта и нового пожарного водоема. Реконструкция двух существующих водоемов для целей пожаротушения может производиться в любое время.

4 этап.

Согласно муниципальной программе развития газификации, создание условий для строительства сетей газоснабжения планируется в период до 2020 года. Следовательно, реальный срок прокладки газопровода по данной территории 2021-2023 годы.

Последующие этапы.

Начало проектирования и строительства первой очереди кладбища, а в перспективе второй очереди, определяется с учетом текущей необходимости и имеющихся возможностей.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Существующие: Планируемые:

- Границы проекта планировки
- Границы населенного пункта с. Нижний Ландех
- Красная линия
- Зона размещения объектов общественного назначения
- Территория размещения пилорамы
- Огородные участки
- Объекты транспортной инфраструктуры (Хранение автотранспорта - гаражи, открытые парковки проезды, улично-дорожная сеть)
- Водные объекты (противопожарные пруды, болота, реки)
- Территория размещения зданий и сооружений для занятия спортом (стадион)
- природный ландшафт
- -объекты специального назначения (кладбище)
- Территория размещения зеленой защитной полосы кладбища

Зоны с особыми условиями использования:

- Водоохранная зона реки Бабья 50 метров
- Санитарно-защитная зона 100 м. Класс IV Кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью 10 и менее га.
- Санитарно-защитная зона 15 м от парковок и гаражей вместимостью до 50 машин(Отступы от иных объектов согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)
- Санитарно-защитная зона 50 м от АЗС Класс IV

Существующие: Планируемые:

- гаражи индивидуального транспорта
- здания для ведения ЛПХ, садоводства, огородничества
- автомобильные дороги и проезды
- здания и сооружения производственных объектов
- Открытые парковки

Экспликация планируемых объектов

N по ген-плану	Наименование	Показатель	Примечание
1	Комплекс участков для ведения ЛПХ, садоводства и огородничества	7.3га	реконструкция территории
2	Комплекс гаражей индивидуального автотранспорта	0.4га	—— // ——
3	Гаражи индивидуальные легкового автотранспорта	41 шт.	планир.
3а	Открытая парковка	77 шт.	планир.
3б	Открытая парковка	112 шт.	планир.
4	Кладбище (первая очередь)	F=2.1га	—— // ——
4а	Кладбище (вторая очередь)	F=1.2га	перспектив.
5	Противопожарный водоем	1 шт.	планир.
6	Противопожарный водоем	2 шт.	реконстр.
7	Стадион	1 шт	планир.

1. Данный чертеж разработан на основании топографической съемки, выполненной ООО «Инженер» в 2020 году, согласно программы инженерных изысканий для подготовки документации по планировки территории.
2. На чертеже отображены границы планировки территории, а так же границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.
3. В экспликации приведен перечень объектов капитального строительства местного значения.

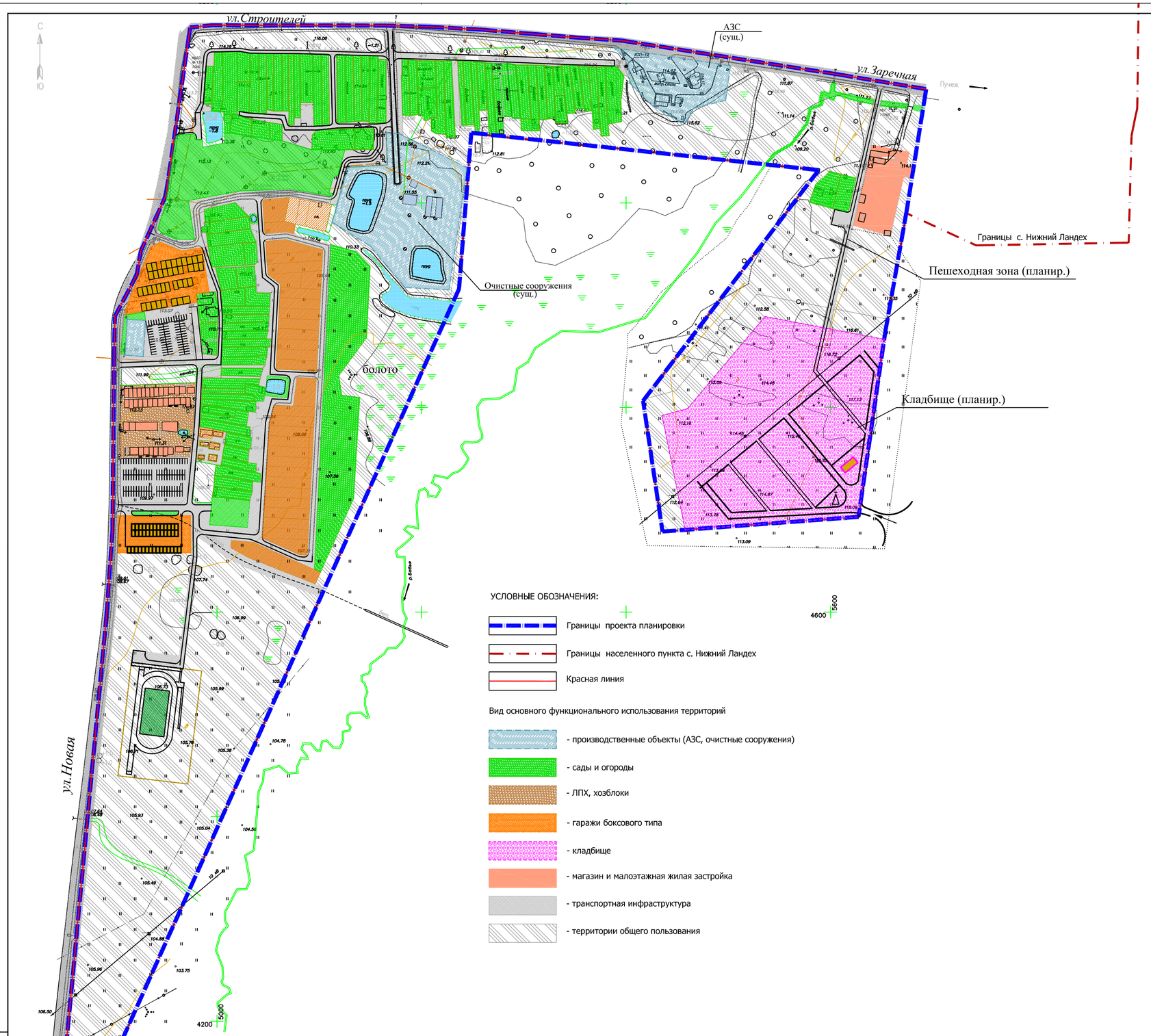
Изм.	Кол.	Лист	Nдок	Подпись	Дата
Разработ.		Жукова			10.20
Проверил		Межуева			10.20
ГИП		Антипов			10.20
Н.контр		Кручинина			10.20

75П/20-ППТ-1

Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 37:01:020210 п. Верхний Ландех Ивановской области для выполнения комплексных кадастровых работ

Проект планировки территории Основная часть	стадия	лист	листов
		1	2
Чертеж планировки территории	ООО СКБ "Проект" г. Иваново		

Взамен инв N | Подпись и дата | Инв N подл



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы проекта планировки
- Границы населенного пункта с. Нижний Ландех
- Красная линия

Вид основного функционального использования территорий

- производственные объекты (АЗС, очистные сооружения)
- сады и огороды
- ЛПХ, хозблоки
- гаражи боксового типа
- кладбище
- магазин и малоэтажная жилая застройка
- транспортная инфраструктура
- территории общего пользования

На данном чертеже отображены :
- границы зон размещения существующих и планируемых объектов;
- планируемые красные линии улично-дорожной сети.

						75П/20-ППТ-1			
						Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 37:01:020210 п. Верхний Ландех Ивановской области для выполнения комплексных кадастровых работ			
Изм.	Кол.	Лист	Nдок	Подпись	Дата				
Разработ.		Жукова			10.20	Проект планировки территории Основная часть	стадия	лист	листов
Проверил		Межуева			10.20			2	2
ГИП		Антипов			10.20	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.М 1:2000	ООО СКБ "Проект" г. Иваново		
Н.контр		Кручинина			10.20				

Взамен инв N | Подпись и дата | Инв N подл