



Государственное Унитарное Предприятие Владимирской области

---

«Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро»

**Проект планировки территории под размещение объектов**  
**индивидуального жилищного строительства**  
**в с. Ильинское**  
**муниципального образования**  
**Ильинское сельское поселение**  
**Кольчугинского района Владимирской области**

Том I

Проект планировки территории

Муниципальный контракт № ТП-45/17 -1

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение

«Управление архитектуры и земельных отношений Кольчугинского района»

Директор ГУП «ОПИАПБ

Н.В. Мигаль

Владимир 2017г.

## **1. СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА:**

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Начальник отдела «Планировки и застройки»

Н.М.Воробьева

Исполнитель

О.В.Баранова

## 2. СОСТАВ ПРОЕКТА

<b><u>Том I. Проект планировки территории.</u></b>
<b>Пояснительная записка</b>
<b>Глава 1.</b> Основная часть проекта планировки территории.
<b>Глава 2.</b> Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
<b>Графическая часть.</b>
Графические материалы (схемы) основной части проекта планировки.
Графические материалы (схемы) по обоснованию проекта планировки.
<b><u>Том II. Проект межевания территории.</u></b>
<b>Пояснительная записка.</b>
<b>Графическая часть.</b>
Графические материалы (схемы) основной части проекта межевания.
Графические материалы (схемы) по обоснованию проекта межевания.
<b>Материалы проекта на электронном носителе (DVD-Рдиск)</b>

### 3. СОДЕРЖАНИЕ:

№п/п	Наименование разделов и чертежей проекта	Мас-штаб	Страница, лист
1	2	3	4
	Состав авторского коллектива		2
	Состав проекта планировки и межевания		3
	Содержание проекта планировки территории		4
	ВВЕДЕНИЕ		7
<b><u>ТОМ I ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</u></b>			
<b><u>ГЛАВА I</u></b>	<b><u>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)</u></b>		
Раздел 1	ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ		9
	1.1 Общая характеристика территории.		10
	1.2 Характеристика объектов капитального строительства.		10
	1.3 Баланс территории.		12
	1.4 Основные технико-экономические показатели.		13
	<b>I. <u>Графические материалы</u></b>		
<b>Приложение к Главе I</b>	<b>Основная часть (Утверждаемая часть)</b>		
1	Чертеж планировки территории	М 1:1000	1
2	Чертеж красных линий		
3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур		
<b>Приложение к Главе II</b>	<b>Материалы по обоснованию</b>		
3	Фрагмент карты планировочной структуры территории МО Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области Границы элементов планировочной структуры.	б/м	3
4	Схема отображающая местоположение существующих объектов	М1:1000	7

	капитального строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. (Опорный план)		
5	Схема организации движения транспорта и пешеходов.	M1:1000	9
6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	M1:1000	10

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории под размещение объектов индивидуального жилищного строительства в северной части с. Ильинское, МО Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области, площадью 10,5 га, расположенный в кадастровом квартале 33:03:001210. Проект подготовлен на основании МК № ТП-45/17-1 и МК № ТП-45/17-2 от 18 мая 2017 г. в соответствии с Постановлением № \_\_\_\_ Администрации Кольчугинского района от \_\_\_\_\_.2017г.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

### Актуальность проекта:

Проектируемый участок под размещение усадебной застройки расположен в селе Ильинское, который в соответствии с Генеральным планом МО Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области входит в район нового жилищного строительства в села Ильинское. Данный участок включен в черту населенного пункта и предназначен для размещения перспективной малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

### Основная цель разработки проекта:

Развитие малоэтажного жилищного строительства в соответствии с утвержденным Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки, размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

### Основные задачи проекта:

- создание безопасной и благоприятной среды для жизнедеятельности населения.
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационального использования территории и территориальных ресурсов в целом.
- определение границ зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;
- разработка концепции развития улично-дорожной сети и движения транспорта
- развитие инженерной инфраструктуры
- расчет баланса территории
- определение основных технико-экономических показателей застройки.
- разработка мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (ГО и ЧС).

Разработка Проекта планировки базируется на законодательных, нормативных, статистических, программных и прогнозных документах федерального, регионального и муниципального уровня. Проект выполнен в соответствии с требованиями, предъявляемыми для разработки современной градостроительной документации и действующими в настоящее время кодексами, строительными нормами и правилами, а именно:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 18.06.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
3. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О Землеустройстве».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
6. Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии».
7. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
8. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».
9. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного Строительства.
10. Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ
11. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.
12. СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
13. Схема территориального планирования Владимирской области.
14. Генеральный план муниципального образования Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области
15. Правила землепользования и застройки муниципального образования Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области.
16. Областные нормативы градостроительного проектирования .

Основаниями для проектирования являются:

- Договор № ТП-45/17-1 и МК № ТП-45/17-2 от 18 мая 2017 г. между «Заказчиком» муниципальным казённым учреждением «Управление архитектуры и земельных отношений Кольчугинского района» и «Подрядчиком» ГУП «ОПИАПБ».
- Постановление Губернатора Владимирской области от 17.12.2013 № 1390 «Об утверждении государственной программы Владимирской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Владимирской области»;
- Генеральный план муниципального образования Ильинское Кольчугинского р-на Владимирской области;
- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Ильинское Кольчугинского р-на Владимирской области.

Проект планировки выполнен на топографическом материале масштаба 1:1 000 в электронном виде с послойным нанесением основной градостроительной информации, в программной среде AutoCAD .

# **ЧАСТЬ I**

## **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В С.ИЛЬИНСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИЛЬИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КОЛЬЧУГИНСКОГО РАЙОНА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**



## **1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

### **1.1 Общая характеристика территории.**

Планируемая территория расположена в северо-западной части муниципального образования Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области, в границах населенного пункта с. Ильинское.

Границами проектируемой территории являются:

с севера - водный объект, ручей падающий в реку Колбаса;

с востока - водный объект, реку Колбаса;

с юга - существующая усадебная застройка;

с запада - автомобильная дорога общего пользования межмуниципального значения «Юрьев-Польский-Кольчугино»-Золотуха-Красная Гора.

Площадь территории проектирования составляет 10,5 га.

С юго-запада на северо-восток земельный участок пересекает ЛЭП 110 кВт.

Согласно ранее выполненным документам территориального планирования проектируемая территория предназначена для размещения объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Анализ современного использования территории проектирования и границ зон с особыми условиями использования позволяет сделать вывод, что 74 % проектируемой территории, предполагаемой к жилой застройке, характеризуется благоприятными природными, инженерно-геологическими и градостроительными условиями, 26% проектируемой территории находится в границе действия зон с особыми условиями использования с относительно благоприятными или неблагоприятными условиями для жилой застройки.

Решением проекта планировки предусмотрено формирование главной улицы параллельно ранее сформированным участкам с выходом на существующие жилые улицы с. Ильинское. Второстепенные улицы расположены перпендикулярно главной, на севере выходят в рекреационную зону. Въезд на проектируемый участок предусмотрен со стороны дороги межмуниципального значения.

Проектом планировки сформировано 4 жилых кварталов с выделением 34 участков (в том числе 5 ранее выделенных) под размещение объектов индивидуального жилищного строительства, 1 участок под размещение объектов социального и бытового обслуживания и 2 участков под размещение инженерных объектов.

Количество населения проектируемой территории – 170 человека.

Плотность застройки – 16,2 чел.га

### **1.2. Характеристика объектов капитального строительства.**

#### **Жилая зона**

В сложившихся планировочных кварталах формируется преимущественно жилая зона. Планировка территории жилой зоны выполнена с учетом возможности автономного строительства каждого жилого дома, подъезда к нему и благоустройства внутренней придомовой территории. Размещение жилых домов планируется по периметру кварталов с ориентацией главных фасадов жилых зданий на улицы.

Площадь зоны малоэтажной жилой застройки – 57442,43 м<sup>2</sup>. На этой территории предлагается разместить 34 малоэтажных жилых дома усадебного типа. Площадь застройки дома – 100 м.кв., общая площадь 180 м.кв., строительный объем 850 м.куб.

#### **Зона объектов образования и воспитания.**

Для жителей проектируемой застройки потребуется 32 мест в дошкольных образовательных организациях и 60 мест в общеобразовательных организациях (СП 42.13330.2016) (из расчета минимального состава многодетной семьи).

### **Зона объектов коммерческой недвижимости.**

Проектом предлагается строительство многофункционального центра (торговый комплекс, предприятие бытового обслуживания) на участке расположенном в центральной части территории проектирования. Общая площадь здания – 300 м.кв., строительный объем 1125 м.куб.

Проектом предлагается обустройство детских игровых площадок и площадок для занятий физкультурой общей площадью 3493 м2.

Площадь зоны для размещения объектов коммерческой недвижимости – 1306 м.кв.

### **Зона инженерных объектов.**

Зона инженерных объектов включает размещение ТП и ШРП и охранную зону от существующей линии ЛЭП.

Площадь зоны – 16541,2 м.кв.

Инженерное обеспечение выполнено на основании Генерального плана МО Ильинское сельское поселение.

Водоснабжение – индивидуальные скважины на участках.

Канализация – локальные очистные сооружения на участках.

Газоснабжение – от проектируемой ШРП.

Электроснабжение – от проектируемых ТП.

Теплоснабжение - от поквартирных генераторов тепла (газовый котел).

### **Зона транспортной инфраструктуры.**

Зона транспортной инфраструктур занимает 2,62 га, что составляет 23,1 % от всей территории.

Система организации проектируемой улично-дорожной сети состоит из жилых улиц шириной в пределах габаритов красной линии 20 метров; ширина проезжей части 6,0 метров (ширина полосы движения 3,0 метра), движение двухстороннее с организацией тротуаров с обеих сторон проезжей части для движения пешеходов (ширина тротуара 2,25 метра).

Главные въезды на проектируемую территорию организованы со стороны автомобильная дорога общего пользования межмуниципального значения «Юрьев-Польский-Кольчугино»-Золотуха-Красная Гора в увязки с улично-дорожной сетью северной части села Ильинское.

Проектом предлагается организовать устройство твердого покрытия всех автомобильных дорог и тротуаров.

Усадебная застройка иметь 100%-ную обеспеченность машино-местами на участках. Около общественных зданий предусмотрены парковочные места, общей вместимости – 6 парковочных мест.

### **Зона благоустройства и озеленение.**

Зона благоустройства и озеленения представлена озеленением общего пользования вдоль автомобильной дороги и спортивно-прогулочным сквером вдоль северной границы участка и вдоль охранной зоны ЛЭП.

Площадь зоны – 10037,5 м.кв.

#### 1.4. Баланс территории.

Наименование	Показатель территории		Примечания
	м2	%	
<b>Площадь участка</b>	<b>117129,27</b>	<b>100</b>	
<b>Площадь территории застройки в том числе:</b>	<b>101314,27</b>		
усадебная застройка	57442,43		
многофункциональный центр	1306,0		
Зона инженерных объектов	16541,2		
<b>Площадь улиц и дорог в том числе:</b>	26200		
<b>Площадь дорожного асф./бет покрытия.</b>	<b>9938,53</b>		
<b>Площадь тротуарного асф./бет покрытия.</b>	<b>5892,9</b>		
<b>Площадь озеленения общего пользования</b>	10037,5		
<b>Озеленение в охранной зоне ЛЭП</b>	<b>15815,0</b>		

#### 1.4. Технико-экономические показатели.

№	Показатель	Единица измерения	Величина	Примечание
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Территория в границах проектирования	м <sup>2</sup>	<b>117129,27</b>	
1.2	Территория проектируемой усадебной застройки	м <sup>2</sup>	57442,43	
	Территория прочей застройки	м <sup>2</sup>	1306,0	
	Территория общего пользования, в том числе:	м <sup>2</sup>	69747,53	
	1.2.1. Дороги, улицы, проезды, тротуары	м <sup>2</sup>	26200	
	1.2.2. Территория озеленения	м <sup>2</sup>	10037,5	
	1.2.3. Прочее	м <sup>2</sup>	0	
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения всего, в том числе:	чел	170	
2.2	Плотность населения	чел/га	16,2	
<b>3</b>	<b>Жилая застройка</b>			
3.1	Количество домовладений	объект	34	
3.2	Строительный объем	м <sup>3</sup>	28900,0	
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Многофункциональный центр	объект	<b>1</b>	
<b>5</b>	<b>Рекреационные объекты</b>			
5.1	Спортивно-прогулочная зона (сквер)	га	1,00	
<b>6</b>	<b>Внутриплощадочная инфраструктура</b>			
	6.1 Трансформаторная подстанция (ТП)	объект	<b>1</b>	
	6.2 Шкафный газораспределительный пункт (ШРП)	объект	<b>1</b>	