



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

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

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
ТОМ I ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ				
ГЛАВА I	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)			
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
	I. Графические материалы			
Приложение к Главе I	Основная часть (Утверждаемая часть)			
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			
Приложение к Главе II	Материалы по обоснованию			
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 м². 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	%	
Площадь участка	117129,27	100	
Площадь территории застройки в том числе:	101314,27		
усадебная застройка	57442,43		
многофункциональный центр	1306,0		
Зона инженерных объектов	16541,2		
Площадь улиц и дорог в том числе:	26200		
Площадь дорожного асф./бет покрытия.	9938,53		
Площадь тротуарного асф./бет покрытия.	5892,9		
Площадь озеленения общего пользования	10037,5		
Озеленение в охранной зоне ЛЭП	15815,0		

1.4. Технико-экономические показатели.

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