

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

ООО «ГЕО-ПЛЮС»
Приморский край, г. Партизанск, ул. Ленинская, д. 51



**Документация по планировке территории для
формирования земельных участков для
индивидуального жилищного строительства.**
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в
рамках программы обеспечения многодетных семей земельными
участками в районе села Владимиро-Александровское.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ-I

Основная часть проекта

Текстовая часть

Шифр: ДОУ-1.1 ППТ.ТЧ

Заказчик: Глава Партизанского муниципального округа А.А. Степанов

Директор ООО «ГЕО-ПЛЮС»

В.И. Стрельников

Партизанск-Владими́ро-Алекса́ндровское, 2024 г.

«ГЕО-ПЛЮС»

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

Проект разработан в местной системе координат (МСК-25)
зона 2
проект планировки выполнен в масштабе 1:500

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Вариант планировочного решения застройки территории	ДОУ-1.ППМЗУ.ОБПЗУМС-18-24 -ИГДИ	1:1 000
2	Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства	Том I ДОУ-1.1 ППТ.ТЧ	
	Положения об очередности планируемого развития территории	Том I ДОУ-1.1 ППТ.ТЧ	
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории Партизанского муниципального округа с отображением границ элементов планировочной структуры на генеральном плане	ДОУ-1.ППТ.МОП-1	1:10 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
4	Поперечные профили дорог	ДОУ-1.ППТ.МОП-2	1:200
5	Топографическая карта рельефа	ДОУ-1 ТКР.МОП-3	1:2000
6	Текстовая часть	Том II ДОУ-1.2 ППТ.ТЧ	
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
7	Текстовая часть	Том III ДОУ-1.3 ПМТ.ТЧ	
8	Чертеж межевания территории	ДОУ-1 ПМТ ЧМТ-1	1:2 000

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

СОДЕРЖАНИЕ

Основная часть проекта

ВВЕДЕНИЕ	4
ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	6
1. Характеристики планируемого развития территории	6
1.1 Плотность и параметры застройки территории	6
1.2 Предложения по формированию красных линий улиц	6
1.3 Предложения по изменению территориальных зон	7
1.4 Зоны с особыми условиями использования территорий	7
2. Характеристики объектов капитального строительства	7
2.1 Характеристики объектов социальной инфраструктуры	7
2.2 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры	8
2.2.1 Транспорт и улично-дорожная сеть	8
2.2.2 Улицы и дороги	8
2.2.3 Пешеходное движение	8
2.2.4 Велосипедное движение	8
2.2.5 Общественный пассажирский транспорт	8
2.2.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта	8
2.3 Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры	9
2.3.1 Водоснабжение	9
2.3.2 Водоотведение	9
2.3.3 Теплоснабжение	9
2.3.4 Газоснабжение	9
2.3.5 Электроснабжение	9
2.3.6 Дождевая канализация	10
2.3.7 Инженерная подготовка территории	10
2.3.8 Санитарная очистка	11
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	11

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.10.2010 № 503 «Об установлении требований к формату документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости»;
- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017г. №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006г. №20»;

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.

Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

- Приказом от 1.08.2014 г. № П/369 "О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде";

- Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

- Закон Приморского края от 29.06.2009 г. № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;

- Закон Приморского края от 08 ноября 2011 г. № 837-КЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, в Приморском крае»;

- Закон Приморского края от 27 сентября 2013 г. № 250-КЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Приморского края»;

- Решением Думы Партизанского муниципального округа Приморского края №128 от 25.04.2024 г. «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Владимиро-Александровского сельского поселения Партизанского муниципального района Приморского края»

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Генеральный план Партизанского муниципального округа, (далее – ГП);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования в Приморском крае, утвержденные Постановлением Администрации Приморского края от 21.12.2016 №593-па (далее РНГП);

- Правила землепользования и застройки Партизанского муниципального округа, (далее – ПЗЗ).

- Местные нормативы градостроительного проектирования Партизанского муниципального округа, утверждённые решением Думы № 264 от 25.03.2016 г (далее МНГП);

2. Исходные данные, выданные администрацией Партизанского муниципального округа, в т.ч. техническое задание.

3. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-25);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:1000, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

ЧАСТЬ 1.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Характеристики планируемого развития территории

Предусмотрено взаимоувязанное сохранение и размещение индивидуальных жилых домов с земельными участками, улично-дорожной сети, игровых площадок.

Проектируемые объекты капитального строительства и территории относятся:

Для зоны Ж1:

- к основным видам разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства (2.1).

1.1 Плотность и параметры застройки территории

Территориальная зона Ж1 (ЖЗ-105)

Коэффициент застройки – 0,2;

Коэффициент плотности застройки – 0,4.

Предельные параметры разрешенного строительства установлены в ПЗЗ согласно решению Партизанского муниципального района по селу Владимиро-Александровское № 99 от 13.06.2019

Численность населения (проектируемая застройка) – 285 чел

Плотность населения – 42 чел./га.

Проектируемый жилой фонд на расчетный срок – 67.208 тыс.м² общей площади

Количество участков, выделяемых под индивидуальную застройку – 57

Количество участков, общественного назначения (в том числе площадки сбора ТКО - 3 и детские площадки - 2)

Жилой фонд на планируемой территории отсутствует.

1.2 Предложения по формированию красных линий улиц

Ширина в устанавливаемых красных линиях:

1 Магистральные улицы

- №1 – 16,5 м

- №2 – 16,5 м

- №3 – 16 м

- №4 – 16 м

- №5 – 16 м

2 Проезды

- №6 – 12м

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

1.3 Предложения по изменению территориальных зон.

Предложения по изменению территориальных зон отсутствуют.

1.4 Зоны с особыми условиями использования территорий

Проектом определены следующие прогнозируемые (ориентировочные) зоны с особыми условиями использования территории:

Охранная зона объектов электроэнергетики (электросетевое хозяйство и объекты по преобразованию и распределению электроэнергии)

В границах проектирования охранные зоны установлены:

- вдоль воздушных линий электропередач 6 и 0,4 кВ по обе стороны от крайних проводов при не отклонённом их положении на расстоянии 10 и 2 м соответственно.

- вдоль кабеля связи 2 м по обе стороны от места его залегания.

- вокруг трансформаторной подстанции 6/04 кВ в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства, ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон подстанции по периметру на расстоянии 10 м.

Для предприятий устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

Санитарно-защитная зона от объекта инженерной инфраструктуры

- трансформаторная подстанция -10 м

Водоохранная зона от природного объекта

- ручей – 50 м

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Характеристики объектов социальной инфраструктуры

Необходимые нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности

Предусматривается комплексное благоустройство территории. В благоустройство территории входят:

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;
- обустройство детских площадок;

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

2.2 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

2.2.1 Транспорт и улично-дорожная сеть

Предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

2.2.2 Улицы и дороги

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

улицы в жилой застройке:

1. улица №1 ширина проезжей части 5,5 м
2. улица №2 ширина проезжей части 5,5 м
3. улица №3 ширина проезжей части 5,5 м
4. улица №4 ширина проезжей части 5,5 м
5. улица №5 ширина проезжей части 5,5 м

проезды

6. проезд № 6 ширина проезжей части 3,0 м

2.2.3 Пешеходное движение

В проекте предусмотрено формирование непрерывной системы пешеходных коммуникаций, включающее тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части по улицам №1, №2, №3, №4, №5 составляет 1.0 м
проход пешеходов по улице №6 осуществляется по обочине дороги.
(приложение №4 «Поперечный профиль» ДОУ-1.ППТ.МОП-2)

2.2.4 Велосипедное движение

Велосипедное движение на территории в границах проектирования не выделяется из общего потока.

2.2.5 Общественный пассажирский транспорт

Развитие сети маршрутного автобусного транспорта не предусмотрено

2.2.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта

Предусмотрено размещение открытых стоянок для хранения автомобилей в пределах отведенных земельных участков.

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

2.3. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

2.3.1 Водоснабжение

Подключение объектов проектируемой застройки предусматривается от
(необходима схема водоснабжения и водоотвода села Владимиро-Александровское)
Ориентировочная протяженность проектируемых водопроводов

в пределах проектирования - 2,2 км
за пределами проектирования – требует уточнения

Водопотребление на расчетный срок – 51,3 м³/сут

Поливочный и технический водопровод не предусматривается.

2.3.2 Водоотведение

Предусматривается децентрализованная схема канализации, посредством канализирования отдельно стоящих домов в 1 герметичный погреб (септик) размещенный на каждом отдельном участке с возможностью организации подъезда к яме спецтехники, выполняющей функцию откачки с последующим вывозом на КОС.

2.3.3 Теплоснабжение

Развитие систем централизованного теплоснабжения не предусматривается.

2.3.4 Газоснабжение

Развитие систем централизованного газоснабжения не предусматривается.

2.3.5 Электроснабжение

Подключение осуществляется от ВЛ 0,4 кВ подключенных от существующей ТП 6/0,4 кВ и планируемой ТП 6/0,4 кВ 250 кВА

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей электроснабжения в границах проектирования:

- воздушных линий электропередач ВЛ-0,4 кВ – 2,2 км.

Мощность электропотребления на расчетный срок – 440 кВт.

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

2.3.6. Дождевая канализация

Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в очистные сооружения и дальнейшим выпуском в ближайший водоем.

- канал нагорный трапецеидального сечения. Ширина по верхним откосам 3 м. по дну – 1 м. глубина 1.2 м.

- канава магистральная трапецеидального сечения. Ширина по верхним откосам 2 м. по дну – 0.8 м. глубина 1.2 м.

- канава магистральная трапецеидального сечения. Ширина по верхним откосам 1.5 м. по дну – 1 м. глубина 1 м.

- кюветы квартальные трапецеидального сечения. Ширина по верхним откосам 1,5 м. по дну – 1 м. глубина 1 м.

- канава водоотводная трапецеидального сечения. Ширина по верхним откосам 3 м. по дну – 1 м. глубина 1.2 м.

- кюветы квартальные трапецеидального сечения. Ширина по верхним откосам 0.8 м. по дну – 0.6 м. глубина 0.6 м.

при пересечении проезжей части планируется прокладка водопропускных труб диаметром 0.6 м.

Суточный объем поверхностного стока, поступающего на очистные сооружения с территории – 362,8-535,6 м³/сут.

(расчет согласно СП 396.1325800.2018, Расчет расхода поверхностных сточных вод (Q_f) методом предельных интенсивностей производится по формулам рекомендаций 2015 НИИ ВОДГЕО к СП 32.13330.2018, пункт «6.2.1»)

2.3.7 Инженерная подготовка территории

Проект предусматривает защиту от подтопления, противоэрозионные мероприятия. Защита от подтопления предусматривает отведение талых и дождевых вод в местах сосредоточенного их поступления, путем устройства вертикальной планировки с организацией поверхностного стока.

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока, засыпку размоин.

Документация по планировке территории для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства и.
Территория, выделяемая под индивидуальное жилое строительство в рамках программы обеспечения многодетных семей земельными участками в районе села Владимиро-Александровское.

2.3.8 Санитарная очистка

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО еженедельно.

Количество контейнерных площадок

– 3 площадки по 5 контейнеров объемом 0,75 м³

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит 570 м³/год.

ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается освоение территории в один этап

Освоение разделяется на подэтапы:

1. Выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство инженерных сетей, строительство проезжих частей.

2. Выполнение проектируемой застройки: строительство проектируемых жилых домов.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство общественных зданий предусматривается за счет средств собственника или арендатора земельного участка.