

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ЗЕМЛЕМЕР

Член Ассоциации "Саморегулируемая организация
Некоммерческое партнерство" Объединение Проектировщиков "ОсноваПроект"
Регистрационный номер члена в реестре СРО - ОП-4337003912
ИНН 4337003912 КПП 433701001
Тел. 66-11-55, 25-16-65

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ НОВОГО
МИКРОРАЙОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В
СЕВЕРНО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ Г. КОТЕЛЬНИЧА В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ ДАРОВСКАЯ (МЕЖДУ УЛИЦАМИ ЧАПАЕВА И ДО-
РОЖНАЯ) В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 43:43:010701**

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Контракт: 37031

Заказчик: Администрация городского округа города Котельнича Кировской области (администрация города)

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Киров 2024 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



ЗЕМЛЕМЕР

Член Ассоциации "Саморегулируемая организация
Некоммерческое партнерство" Объединение Проектировщиков "ОсноваПроект"
Регистрационный номер члена в реестре СРО - ОП-4337003912
ИНН 4337003912 КПП 433701001
Тел. 66-11-55, 25-16-65

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ НОВОГО
МИКРОРАЙОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В
СЕВЕРНО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ Г. КОТЕЛЬНИЧА В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ ДАРОВСКАЯ (МЕЖДУ УЛИЦАМИ ЧАПАЕВА И ДО-
РОЖНАЯ) В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 43:43:010701**

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Контракт: 37031

Заказчик: Администрация городского округа города Котельнича Кировской
области (администрация города)

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Директор

В.А. Беляев

г. Киров 2024 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование	Приме- чание
1	2	
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ		
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории	
	Текстовая часть	
	Графическая часть, в том числе:	
ТОМ 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	Текстовая часть	
	Графическая часть, в том числе:	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ		
ТОМ 3	Основная часть проекта межевания территории	
	Текстовая часть	
	Графическая часть, в том числе:	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	Текстовая часть	
	Графическая часть, в том числе:	

						37031			
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Директор		Беляев				Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Илатовская					П	1	1
							ООО «Землемер»		
Н. контр.		Беляев							

ТОМ 1. Состав основная часть проекта планировки территории:

Текстовая часть:

И. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур;

II. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Графическая часть:

1. Чертеж планировки территории. Масштаб 1:1000.
2. Чертеж красных линий. Масштаб 1:1000.

ТОМ 2. Состав материалов по обоснованию проекта планировки территории:

Пояснительная записка.

Графическая часть:

1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:10000;
2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети М 1:1000;
3. Схема границ территорий объектов культурного наследия (не разрабатывается);
4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000;
5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000;
6. Вариант планировочного решения застройки территории М 1:1000;
7. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ п/п	Наименование	Стр.	Приме- чание
1	2	3	4
	Состав документации по планировке территории	3	
	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ТОМ 1	Основная часть проекта планировки территории		
	Текстовая часть		
	Содержание тома 1	5	
	Общая часть	8	
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), 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	
1.1	Сведения о проектируемой территории	9	
1.2	Характеристика планируемого развития территории	11	
1.2.1	Характеристики и параметры объектов жилого назначения	12	
1.2.2	Параметры планируемых объектов инженерной инфраструктуры	13	
1.2.3	Параметры развития объектов транспортной инфраструктуры	15	
1.2.4	Параметры развития системы инженерной подготовки и инженерной защиты территории	15	
1.3	Плотность застройки территории	17	
1.4	Красные линии и линии регулирования застройки	18	
1.5	Сведения об объектах капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	19	
1.6	Сведения о планируемом размещении в границах проекта планировки территории объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района	19	
1.7	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	20	
2	Положения об очередности планируемого развития территории	21	
	Графическая часть		
37031	Чертеж планировки территории	22	М 1:1000
37031	Чертеж красных линий	23	М 1:1000

Документация по планировке территории соответствует документам территориального планирования, правилам землепользования и застройки, градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, требованиями технических регламентов, сводов правил (СП), государственных стандартов (ГОСТ) и других нормативных документов, введенных в действие на территории Российской Федерации.

Директор

В.А. Беляев

						37031 - С		
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Содержание тома 1		
Директор		Беляев						
Разработал		Илатовская						
Н. контр.		Беляев						
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «Землемер»		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Общая часть

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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.

Проект планировки и проект межевания территории (далее – Документация) в городском округе город Котельнича Кировской области подготовлена для установления параметров развития элемента планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения городского округа города Котельнича Кировской области. Проект планировки разработан в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Кировской области, Уставом и иными муниципальными нормативными и правовыми актами городского округа города Котельнича Кировской области. Согласно ранее выполненным документам территориального планирования, градостроительного зонирования проектируемая территория предназначена для размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

Ранее на территорию, в отношении которой осуществляется подготовка данного проекта планировки, документация по планировке территории не разрабатывалась и не утверждалась. Однако на прилегающей территории ранее была разработана документация по планировке территории ««Проект планировки и межевания жилого микрорайона «Первомайский» с малоэтажной застройкой в северо-западной части г. Котельнича Кировской области», проектные решения которого попадают в границы территории проектирования.

Исходно-разрешительная документация для выполнения работ

Документация выполнена на основании исходных данных:

1. Документы-основания для разработки документации по планировке территории:

- Постановление администрации городского округа города Котельнича Кировской области от 07.05.2024 № 232 «О подготовке документации по планировке территории нового микрорайона индивидуальной жилой застройки в северо-западной части г. Котельнича»;

						25661- ППТ - ПЗ		
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка.	Стадия	Лист
Директор		Беляев					ПП	1
							ООО "Землемер"	
Разработал		Илатовская						

- Техническое задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории.

2. Утвержденная градостроительная документация территории городского округа города Котельнича Кировской области на момент разработки проекта планировки и межевания:

- Генеральный план городского округа города Котельнича Кировской области, утвержденный решением Котельничской городской Думы Кировской области от 28.07.2010 №90 (с изм. внесенными решением Котельничской городской Думы Кировской области от 30.10.2024 №54;
- Правила землепользования и застройки города Котельнича Кировской области, утвержденные постановлением администрации городского округа город Котельнича Кировской области от 26.04.2022 № 229 (с изм. внесенными постановлением городского округа г. Котельнича Кировской области от 22.10.2024 №793).

3. Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков сформированы на основании кадастрового плана территории, выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, предоставленных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кировской области.

4. В целях подготовки проектов территории были использованы материалы и результаты инженерных изысканий, полученных для подготовки документации по планировке территории нового микрорайона индивидуальной жилой застройки в северо-западной части г. Котельнича в кадастровом квартале 43:43:010701, выполненные ООО «Землемер»:

- инженерно-геодезические изыскания, шифр: ИИ-1-3-ИГДИ;
- инженерно-геологические изыскания, шифр: ИИ-1-3-ИГИ;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания, шифр: ИИ-1-3-ИГМИ;
- инженерно-экологические изыскания, шифр: ИИ-1-3-ИЭИ.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

Текстовые материалы:

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), 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. Положения 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Графические материалы:

- 1. Чертеж планировки территории М 1:1000.
- 2. Чертеж красных линий М 1:1000.

Чертежи выполнены на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

При подготовке проекта планировки территории осуществляется разработка проекта межевания.

Цели и задачи документации по планировке территории

Главная цель настоящего проекта – обеспечение устойчивого развития территории проектирования, в части установления красных линий территории общего пользования и определения местоположения границ образуемых границ земельных участков в границах территории проектирования.

Для реализации цели - подготовка материалов по проекту планировки и межевания территории.

Для обеспечения поставленной цели необходима ориентация на решение следующих задач:

- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления красных линий территории общего пользования в них;
- определения местоположения границ образуемых земельных участков путем образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из планируемой планировочной структуры территории проектирования;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных на территории проектирования в границах образуемых земельных участков;
- создание информационного ресурса в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставления услуг в сфере градостроительной деятельности;
- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений;
- формирование границ земельных участков с учетом обеспечения требований сложившейся системы землепользования;
- обеспечение прав лиц, являющихся правообладателями земельных, участков, входящих в территорию проектирования и прилегающих к ней.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), 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

1.1 Сведения о проектируемой территории

Проектируемая территория расположена северно-западной части г. Котельнича в районе улицы Даровская (между улицами Чапаева и Дорожная) в кадастровом квартале 43:43:010701.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Общая площадь проектируемой территории составляет – 15,89 га.

С запада территория граничит с существующей жилой застройкой по ул. Речная.

Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается документация (см. Том 3. Основная часть проекта межевания территории).

Основные решения данного проекта приняты в соответствии и в развитие основных решений генерального плана Генеральным планом городского округа города Котельнича Кировской области, а также документа градостроительного зонирования - правил землепользования и застройки города Котельнича Кировской области.

Проектом планировки в пределах планируемой территории определены красные линии территорий общего пользования, также установлены основные планировочные оси транспортных и пешеходных направлений, категорий планируемых улиц.

Категория земель – Земли населенных пунктов.

Согласно действующих правил землепользования и города Котельнича Кировской области проектируемая территория (часть квартала 43:43:010701) находится в территориальной зоне «Ж-1 – зона малоэтажной жилой застройки».

Таким образом, виды разрешённого использования земельных участков, виды разрешенного использования объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимаются в проекте для территориальной зоны «Ж-1 – зона малоэтажной жилой застройки».

Разработка проекта планировки и межевания территории проводится на застроенной территории г. Котельнич, со сложившейся застройкой и улично - дорожной сетью.

Решением проекта планировки предусмотрено формирование улицы, параллельно и перпендикулярно существующей ул. Даровская,

Планировочное решение структуры территории предполагает выделение 70 земельных участков под размещение объектов индивидуальной жилой застройки.

Перспективная численность в границах проектируемой территории планируемая составит ориентировочно 245 человек.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, согласно градостроительных регламентов правил землепользования и застройки.

Плотность населения в границах проектируемой территории на расчетный срок разработки документации по планировке территории – 15,31 чел./га.

1.2 Характеристика планируемого развития территории

Планируемое развитие территории осуществляется в границах планируемой территории для жилой застройки, с формированием улично-дорожной сети, с учетом требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Разработка предложений по эффективной функционально-планировочной организации проектируемой территории в соответствии с нормативными документами.

Разрабатываемый проект планировки предполагает размещение участков индивидуального жилищного строительства, зеленых насаждений и проектирование улично-дорожной сети с инженерной инфраструктурой.

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах проектируемой территории. Границы земельных участков устанавливаются по границам смежных земельных участков и проездов, естественным границам. Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования.

Отступ от красной линии улиц и проездов до жилого дома (линии регулирования застройки) принимать согласно действующим нормам и правилам и принимать 5 м согласно градостроительных регламентов правил землепользования и застройки.

Предложенные отступы от красных линий, формирующие линии застройки кварталов, призваны смягчить отрицательное воздействие шума, вибрации и атмосферного загрязнения от автотранспорта на жилые дома. Так как в проектируемом микрорайоне имеются улицы только местного значения, то прогнозируемая интенсивность движения транспорта будет невелика.

Планировочная структура участка формируется путем создания жилых улиц, проездов. Улицы формируются с учетом существующей жилой застройки и проезжих частей города на прилегающей территории, а также конфигурации территории проектирования, наличия инженерных коммуникаций и зон с особыми условиями использования территории от них.

В основу архитектурно-планировочной организации проекта планировки территории положены основные принципы:

- соподчиненность архитектурно-планировочной организации градостроительной ситуации;
- увязка разрабатываемого проекта планировки с существующими транспортными путями города Котельнич;
- увязка разрабатываемого проекта планировки с утвержденной ранее документацией по планировке территории на прилегающей территории «Проект планировки и межевания жилого микрорайона «Первомайский» с малоэтажной застройкой в северо-западной части г. Котельнича Кировской области»;
- максимальное использование существующего ландшафта;

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- проектирование с учетом природных особенностей и особенностей рельефа;
- проектирование с учетом наличия инженерных коммуникаций и нормативных, а также внесенных в ЕГРН охранных зон инженерных коммуникаций.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена в соответствии с генеральным планом и Правилами землепользования и застройки города Котельнича Кировской области.

Принятие решений по планировке территории выполнено с учетом использования природного ландшафта, с учетом прилегающих территорий.

Въезд и выезд с территории планировки осуществляется с существующих улиц: ул. Даровская, по которой проходит автомобильная дорога общего пользования федерального значения Чебоксары — Йошкар-Ола — Киров — Сыктывкар, а также с учетом улиц местного значения города.

Противопожарные расстояния между строениями и домами, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций принимаются согласно СП 53.13330.2011.

Проектные предложения представлены в графическом материале: «Вариант планировочного решения застройки территории».

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона планируемого размещения объектов жилой застройки, площадь зоны составляет 8,59 га (85 876,72 кв.м);
- Зона планируемого размещения объектов иного назначения, площадь зоны составляет 6,9 га (68 936,37 кв.м).

Границы образуемых земельных участков включают в себя границы земельных участков для жилой застройки, а также земельные участки (территории) общего назначения.

Проектом планировки предусматривается следующее развитие территории проектирования:

- 70 проектируемых земельных участка индивидуальных жилых домов;
- 3 проектируемых земельных участка общего пользования (озеленение общего пользования);
- 2 проектируемых земельных участка общего пользования (улично-дорожная сеть).

Зона планируемого размещения объектов жилой застройки

Площадь зоны для размещения индивидуальных жилых домов 8,59 га (85 876,72 кв.м). На этой территории предлагается разместить 70 индивидуальных жилых домов усадебного типа. Площадь застройки дома принята проектом – 75 м.кв., общая площадь жилого дома 150 м.кв.

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 квартала с ориентацией главных фасадов жилых зданий на улицы.

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Зона планируемого размещения объектов иного назначения

В границах проектируемой территории (6,90 га) в зоне объектов иного назначения размещены:

- 3 ед. проектируемых земельных участков общего пользования (озеленение общего пользования);
- 3 ед. проектируемых земельных участка общего пользования (улично-дорожной сети).

Характеристика планируемого развития территории

Наименование	Единица измерения	Существующее состояние	Планируемое развитие
Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки	га (м2)	15,89 (158 917.69)	15,89 (158 917.69)
Зона планируемого размещения объектов жилой застройки	га (м2)	-	8,59 (85 876.72)
Зона планируемого размещения объектов иного назначения (озеленение общего пользования)	га (м2)	-	4,72 (47 250.79)
Зона планируемого размещения объектов иного назначения (улично-дорожная сеть)	га (м2)	-	2,17 (21 685.58)

1.2.1 Характеристики и параметры объектов жилого назначения

Проектом планировки территории приняты параметры планируемого жилищного строительства (индивидуальных жилых домов) и площади ЗПР индивидуальных жилых домов с соблюдением установленных в правилах землепользования и застройки города Котельнича Кировской области предельными (максимальными и (или) минимальными) размерами земельных участков (далее по тексту - ЗУ) и параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее по тексту - ОКС) применительно к территориальной зоне «Ж-1 – зона малоэтажной жилой застройки»:

- минимальная площадь ЗУ для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» - 0,06 га;
- максимальная площадь ЗУ для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» - 0,25 га;
- минимальный размер ширины земельного участка - 20 м;
- минимальный отступ: от границ земельных участков - 3 м, от красной линии улиц - 5 м, в существующей застройке - по существующей линии застройки;
- предельное количество надземных этажей – 3;
- предельная высота - 20 метров;
- максимальный процент застройки - 60%.

Площади зон планируемого размещения индивидуальных жилых домов (далее

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ЗПР) и границы ЗПР индивидуальных жилых домов (границы ЗПР совпадают с границами образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства») представлены на чертеже «Чертеж планировки территории» в составе основной части проекта планировки территории.

1.2.2 Параметры планируемых объектов инженерной инфраструктуры

Водоснабжение

Планируется размещение сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода вдоль планируемых местных улиц и проезда. Прокладка сетей под дорожным полотном планируется в футлярах.

Противопожарные мероприятия: система пожаротушения низкого давления с подачей воды через гидранты.

На территории проектирования предусмотрено возможность автономного водоснабжения от индивидуальных артезианских скважин. При наличии артезианской скважины для учета расходуемой воды на водоразборных устройствах на каждом участке следует предусматривать установку счетчиков. Выбор места расположения, оборудование и содержание водозаборных сооружений осуществляется согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1175-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников».

Бытовая канализация

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение централизованных объектов водоотведения в границах территории проектирования.

Водоотведение решается каждым абонентом индивидуально. Рекомендуются всю застройку оснастить септиками заводского исполнения, обеспечивающими герметичность и предотвращающими загрязнение и подтопление окружающей территории. Вывоз стоков необходимо осуществлять спецтранспортом до места переработки и утилизации.

Ливневая канализация

Отведение поверхностных стоков с территории планируемой застройки предусматривается по планируемым открытым водоотводящим устройствам в виде кюветных лотков на улицах и проезде. Открытая дождевая канализация состоит из лотков с искусственной или естественной одеждой и выпусков упрощенных конструкций. Дождеприемники не устраиваются.

Теплоснабжение

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов теплоснабжения в границах территории проектирования.

Системой теплоснабжения и горячего водоснабжения каждого потребителя предусматривается обеспечить посредством установки индивидуальных котлов (газовых, электрических, твердотопливных).

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Электроснабжение

Для централизованного электроснабжения планируемой застройки предусматривается подключение к существующим воздушным линиям электропередач номиналом 10 кВ. Планируется установка ТП 10-0,6 кВ на территории проектируемой территории.

Точка подключения и технические параметры, необходимые для подключения потребителей будут определены договором об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

Планируется размещение - ТП 6/0,4 кВ.

Электроснабжение потребителей предполагается выполнить от планируемой ТП 6/0,4 кВ.

Планируется прокладка ВЛ 6 кВ (СИП) от точки подключения к планируемой ТП 6/0,4 кВ.

Планируется прокладка ВЛ 0,4 кВ (СИП) по столбам наружного освещения вдоль планируемых местных улиц и проезда.

Планируется прокладка силового кабеля 0,4 кВ.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

Технические параметры, необходимые для подключения электроснабжения уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий на подключение и разрешения на производство работ. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Газоснабжение

Технические параметры, необходимые для подключения потребителей, уточняются на последующих стадиях проектирования после получения технических условий. Планируется размещение сетей газопровода низкого давления вдоль местных улиц и проезда, а также по территории благоустройства и озеленения территории общего пользования.

Использование газа предусматривается на отопление, горячее водоснабжение от индивидуальных газовых котлов и пищеприготовление.

1.2.3 Параметры развития объектов транспортной инфраструктуры

Схема организации улично-дорожной сети для территории объектов индивидуальной жилой застройки выполнена в графической части проекта.

В целях развития транспортной инфраструктуры в границах проекта планировки территории предлагается создание новой улично-дорожной сети посредством строительства улиц в жилой застройке (основные и второстепенные) к проектируемым объектам капитального строительства.

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

Въезд и выезд с территории проектирования осуществляется с существующих

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

улиц в жилой застройке города.

Проектом сформированы земельные участки общего назначения, обеспечивающие проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям. Стоянки транспортных средств населения предусмотрены в границах земельных участков.

Основные параметры улиц в жилой застройке назначены в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Оричевского района и СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и составляют:

- улица в жилой застройке основная (связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением): ширина проезжей части 6,0 м (две полосы движения по 3,0 м с шириной пешеходной части тротуара – 1,5 м); расчетная скорость движения 40 км/час.

Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки территории представлены ниже (Таблица 1).

Таблица 1 - Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

Показатели	Ед. изм.	Протяженность в границах проекта планировки	Категория проектируемых дорог
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	1,41	-
- улица в жилой застройке (основная, второстепенная)	км	1,41	V

Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Ширина улиц и дорог проектируемой территории в красных линиях принимается для улиц и дорог местного значения - 15 м, 12 м.

Значение расчетной скорости следует принимать в зависимости от выполняемой функции улицы и дороги, вида дорожной деятельности (строительство, реконструкция) и условий прохождения улицы или дороги. При проектировании объектов нового строительства на незастроенной территории рекомендуется принимать максимальные значения расчетной скорости.

1) Улицы и проезды в зонах жилой застройки:

- протяженность: 1,41 км;
- вид покрытия: твердое.

Данные протяженности подлежат уточнению на дальнейших стадиях проектирования.

1.2.4 Параметры развития системы инженерной подготовки и инженерной защиты территории

Вертикальная планировка является одним из основных элементов инженерной подготовки территорий и представляет собой процесс искусственного изменения естественного рельефа для приспособления его к требованиям градостроительства.

Инженерная подготовка территории, на которой располагается проектируемый участок, предусматривает следующие мероприятия:

1. Вертикальная планировка;
2. Организация и беспрепятственный отвод поверхностного стока – на рельеф.

Рельеф проектируемой территории ровный.

Для обеспечения сбора и отвода поверхностных вод необходимо выполнить вертикальную планировку территории по планируемым дорогам. Вертикальная планировка территории выполнена с учетом оценки существующего рельефа местности: направлений стока поверхностных дождевых и талых вод с участков территорий с различными уклонами. При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа.

Схемой вертикальной планировки определены высотные положения осей уличных проездов.

Высотная привязка произведена в пределах улиц с точностью, допускаемой масштабом и сечением рельефа.

Основным мероприятием по инженерной подготовке территории рассматриваемых населённых мест является организация поверхностного водоотвода. Схема водоотвода представляет собой открытую систему водоотвода т.е. самотечное поступление поверхностного стока в придорожные открытые кюветы проезжей части с обеих сторон.

Для предотвращения размыва и разрушения водоотводных кюветов (канав) ливневыми стоками необходимо их укрепление и постоянный контроль. Под дорогами канавы сообщаются с помощью водопропускных железобетонных труб. Над канавами в местах пешеходных путей и въездов на участки устраиваются мостики.

Сброс неочищенных стоков на рельеф допускается с территорий индивидуальной жилой застройки, если их площадь не превышает 20 га, и не имеет каких-либо активных источников загрязнения.

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории выполнена на топографической основе, выполненной ООО «Землемер» для данного объекта. Система высот – Балтийская.

1.3 Плотность застройки территории

Согласно ст. 1, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 ФЗ (ред. от 25.12.2023) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального округа, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы) Приказом

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр (ред. от 13.05.2021) «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» установлены следующие виды элементов планировочной структуры:

1. Район;
2. Микрорайон;
3. Квартал;
4. Территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8 настоящего раздела;
5. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;
6. Территория транспортно-пересадочного узла;
7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры указанных в пункте 8 настоящего Приложения;
8. Улично-дорожная сеть;
9. Территория виноградо-винодельческого терруара.

Проектом планировки территории установлены границы существующих элементов планировочной структуры:

1. улично-дорожной сети.

Проектом планировки установлены границы планируемых элементов планировочной структуры:

1. кварталов;
2. улично-дорожной сети;
3. территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети.

Проектом планировки территории планируется размещение 70 индивидуальных жилых домов.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр) (приложение Б, обязательное) основными показателями плотности застройки территориальных зон являются:

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Для застройки одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками расчётные показатели не должны превышать:

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

Показатели плотности застройки кварталов территориальной зоны для застройки

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ТОЧКИ		
1	552067.09	1294871.20
2	552047.75	1294895.28
3	552000.88	1294827.24
4	552104.53	1294702.81
5	552140.64	1294645.03
6	552127.92	1294637.08
7	552092.35	1294693.99
8	551992.14	1294814.29
9	551938.41	1294733.69
10	552068.26	1294577.80
11	552167.35	1294412.01
12	552153.83	1294404.59
13	552054.01	1294571.61
14	551929.74	1294720.68
15	551875.43	551929.74
16	551966.55	1294533.50
17	552059.76	1294377.55
18	552055.58	1294375.13
19	552049.37	1294371.63
20	552021.26	1294355.13
21	551949.22	1294313.71
22	551904.72	1294388.56
23	551879.53	1294387.71
24	551860.96	1294323.65
25	551846.41	1294330.51
26	551862.83	1294387.15
27	551765.38	1294383.87
28	551752.99	1294398.46
29	551905.68	1294403.60
30	551911.27	1294491.68
31	551929.27	1294490.07
32	551922.68	1294387.40
33	551956.08	1294331.52
34	552040.10	1294380.10
35	551952.16	1294527.23
36	551866.57	1294627.24
37	551817.50	1294556.83

1.5 Сведения об объектах капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

На момент подготовки проекта планировки отсутствуют сведения об объектах капитального строительства, планируемых для размещения на проектируемой территории и включенных в программы комплексного развития систем коммунальной,

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

транспортной социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

1.6 Сведения о планируемом размещении в границах проекта планировки территории объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района

На момент подготовки проекта планировки, по сведениям полученным из федеральной государственной информационной системы территориального планирования, в границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района.

1.7 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

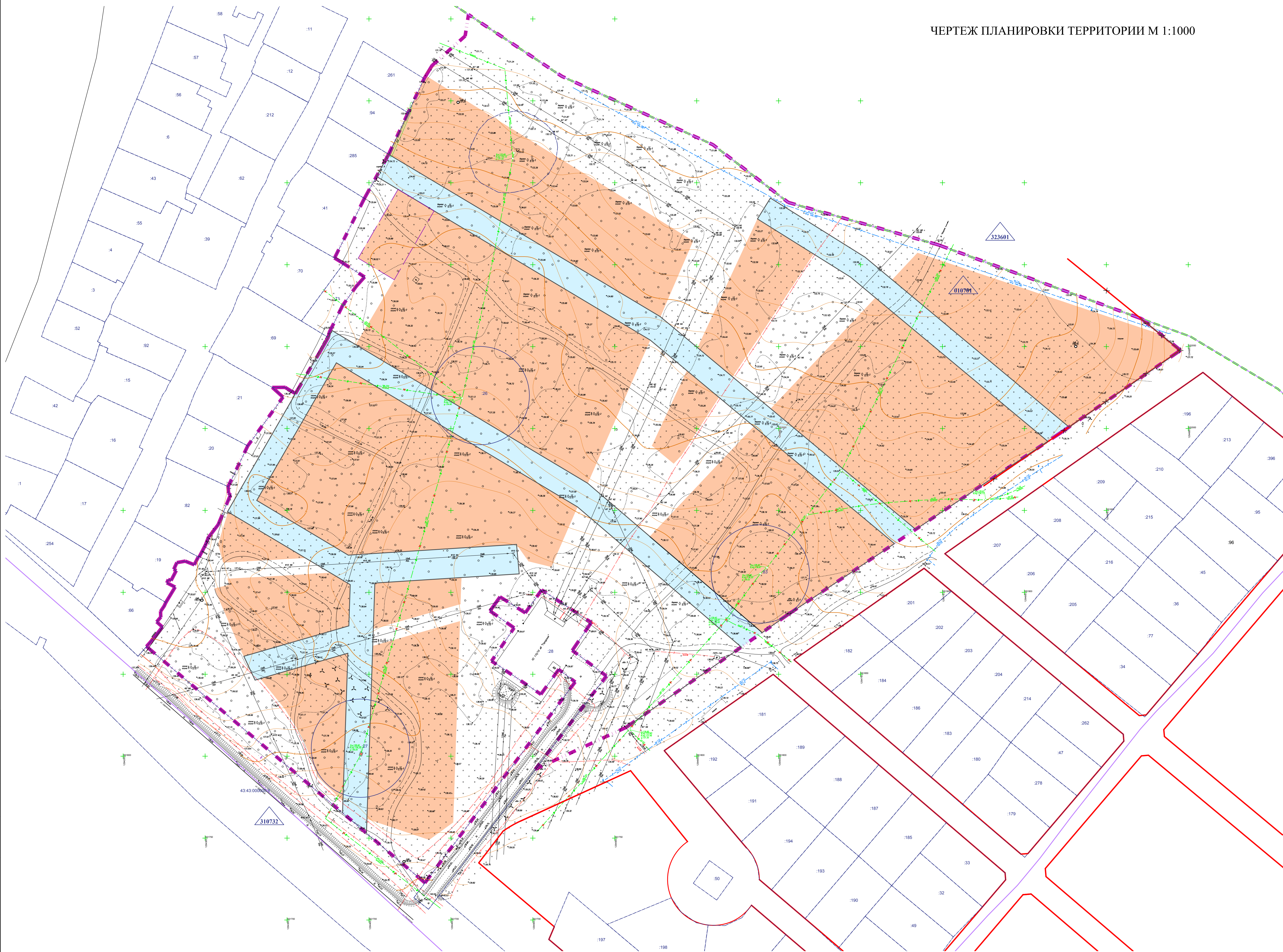
Зоны планируемого размещения объектов местного значения

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов местного значения соответствуют требованиям градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки города Котельнича Кировской области.

						37031 - ППТ - ПЗ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2. Положения об очередности планируемого развития территории


Этапы планирования, строительства ОКС	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Проведение кадастровых работ с целью формирования земельных участков	Постановка образуемых и уточняемых земельных участков на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных участков под застройку	Застройка земельных участков осуществляется в индивидуальном порядке.
3 этап	Разработка проектной документации по строительству инженерных сетей, объектов инженерного обеспечения и дорожной инфраструктуры	
4 этап	Строительство инженерной инфраструктуры (систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) согласно техническим условиям на подключение к инженерным сетям.	
5 этап	Строительство автомобильных дорог для осуществления подъезда к земельным участкам.	
6 этап	Подключение завершенных строительством жилых домов к инженерным сетям	






УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ




ГРАНИЦЫ

- | | |
|--|--|
| | граница планируемой территории |
| | граница населенного пункта - г. Котельнич |
| | границы кадастровых кварталов |
| | границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН |

- | | |
|---|--|
|  | номер кадастрового квартала |
| 67 | кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН |

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ объектов капитального строительства

- | | |
|---|---|
|  | жилая застройка |
|  | земельные участки (территории) общего пользования (улично-дорожная сеть) |
|  | земельные участки (территории) общего пользования (озеленение общего пользования) |

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | существующие красные линии |
|  | отменяемые красные линии |
|  | устанавливаемые красные линии |

[illegible]

ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

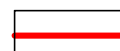
- граница планируемой территории
- граница населенного пункта - г. Котельнич
- границы кадастровых кварталов
- границы земельных участков согласно сведениям ЕГРН



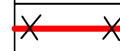
номер кадастрового квартала



кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН



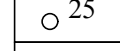
существующие красные линии



отменяемые красные линии



устанавливаемые красные линии



поворотная точка устанавливаемых красных линий



линии регулирования застройки от красной линии

Спецификация

Изм.	№ позн.	Поясн.	и дата	Взам.	инд.	№
##	##	##	##	##	##	##

						37031		
						Документация по планировке территории нового микрорайона индивидуальной жилой застройки в северной-западной части г. Котельнич в районе улицы Даровская (между улицами Чапаева и Дорожная) в кадастровом квартале 43:04:010701		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Попр.	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист
Директор	Беляев В.А.	Лист	№ док.	Попр.	Дата		ПП	1
Разработал	Илатовская Я.В.	Лист	№ док.	Попр.	Дата	Чертеж красных линий М 1:1000	ООО "Землемер"	2
Н.контр.	Беляев В.А.	Лист	№ док.	Попр.	Дата			