

Документация по планировке территории

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**части застроенного квартала, ограниченного улицами 60
лет Октября, Парковая, Советская, Гагарина в с. Аликово
Аликовского района Чувашской Республики**

**Заказчик: Администрация Аликовского района Чувашской
Республики**

с. Аликово

2019

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Страница
1	Введение	3
2	Глава 1. Характеристика существующего использования планируемой территории	5
3	Глава 2. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	6
4	Глава 3. Характеристика планируемого развития территории	7
5	Глава 4. Общие рекомендации по охране окружающей среды	9
6	Глава 5. Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию	10

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории разработан для строительства дошкольного образовательного учреждения, расположенного по адресу: Чувашская Республика, Аликровский район, с. Аликов, ул. Парковая, согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций нормативных документов:

- Федеральный закон N 191-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 19.07.2011г.) "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации";
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" N 190-ФЗ от 29.12.2004г. (ред. 31.12.2014) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.04.2015);
- "Жилищный кодекс Российской Федерации" N188-ФЗ от 29.12.2004г (ред.от18.07.2011);
- Федеральный закон N 221-ФЗ от 24 июля 2007 «О государственном кадастре недвижимости» в редакции, действующей с 1 марта 2015 г.;
- Земельный кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ от 25 октября 2001 года в редакции, вступившей в силу с 01.03.2015 г.;
- «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» СНИП 11-04-2003 от 29.10.2002 г. (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89*;
- СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановление Правительства РФ N 578 от 09.06.1995 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".
- Правила землепользования и застройки Аликовского сельского поселения Аликовского района Чувашской Республики, утвержденные Решением Собрания депутатов Аликовского сельского поселения № 58 от 28.12.2016, № 101 от 28.09.2018.
- Постановление Правительства Российской Федерации №736 от 26.08.2013г «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства».
- Приказ Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном

участке».

Основанием для разработки проекта планировки и межевания территории являются:

- Задание на разработку документации по планировке территории;

Документация выполнена на основе материалов:

- Генеральный план Аликовского сельского поселения Аликовского района Чувашской Республики
- «Правил землепользования и застройки Аликовского сельского поселения Аликовского района ЧР»;
- Информации Управления Росреестра по Чувашской Республики;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Аликовского сельского поселения Аликовского района чувашской Республики, утвержденные решением Собрания депутатов Аликовского сельского поселения № 90 от 30.03.2018

ГЛАВА 1. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

На территории предусмотрено сохранение существующего жилого фонда, а также зданий общественного питания, транспорта, услуг связи, кредитно-финансового и страхового обслуживания.

Существующая среднеэтажная жилая застройка локализуется в северной части территории, оснащена инженерными сетями, здание общественного питания – в юго-восточной и северо-западной части территории, почта - в восточной части, автовокзал, здание Сбербанка – в южной части. В западной части территории расположены личные подсобные хозяйства физических лиц. Эта часть территории благоустроена: имеются проезды, газоны, зеленые насаждения. Частные дома оснащены инженерными сетями.

ГЛАВА 2. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определялись в соответствии с градостроительным зонированием в границах проектируемой территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки Аликковского сельского поселения Аликковского района Чувашской Республики.

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки Аликковского сельского поселения) на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

- 1) **Ж-1** – Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами;
- 2) **Ж-2** - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- 3) **О-1** – Зона общественно-делового назначения.

ГЛАВА 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки территории осуществляется:

- выделение элемента планировочной структуры - части квартала;
- устанавливаются границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - здания детского сада и гаражей.

Местоположение. Территория расположена в пределах кадастрового квартала 21:07:142107, примерно в 730 метрах по направлению на северо-запад от здания администрации, расположенного по адресу: ЧР, Аликовский район, с. Аликово, ул. Октябрьская, д. 19, ограничена с севера – проездом ул. 60 лет Октября, с востока – проездом ул. Парковая, с юга – проездом ул. Советская, с запада – проездом ул. Гагарина.

Рельеф. Рельеф поверхности ровный.

Климат. Климат – умеренно-континентальный, с продолжительной холодной зимой и теплым, иногда жарким летом, характеризуется следующими показателями:

- абсолютная минимальная температура воздуха холодного периода -44°C ;
- температура воздуха наиболее холодной пятидневки -35°C ;
- количество осадков за ноябрь-март – 160 мм;
- преобладающее направление ветра за декабрь-февраль – южное;
- абсолютная максимальная температура воздуха теплого периода 39°C ;
- средняя максимальная температура наиболее теплого месяца $24,1^{\circ}\text{C}$;
- количество осадков за апрель-октябрь – 371 мм;
- преобладающее направление ветра за июнь-август – западное.

Растительность. На территории, подлежащей планировке и межеванию древесная и кустарниковая растительность слабо выражена, представлена в виде отдельно стоящих деревьев, кустарников, фруктово-ягодных садов. Травянистая растительность повсеместно.

Опасные природные и техногенные процессы. Наличие природных и техногенных процессов не обнаружено.

Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Проектом в западной части планируемой территории предполагается формирование земельного участка с видом разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» под строительство детского сада. Расчетное количество мест в планируемом дошкольном учреждении по проекту – 240. Расположение здания принято с учетом обеспечения противопожарных разрывов относительно существующих зданий, сооружений. Подъезд к дошкольному учреждению предусматривается со стороны ул. Парковая.

В пределах территории планируемого детского сада проектом предусматриваются групповые площадки для детей дошкольного возраста – 1440 кв.м., в том числе тентовые навесы – 160 кв.м., групповые площадки для детей младенческого и раннего возраста – 560 кв.м., в том числе тентовые навесы – 80 кв.м., Площадка для занятия физкультурой и спортом – 300 кв.м.. Для хозяйственных целей отводится 150 кв.м.

Озеленение и благоустройство участка предусмотрено с использованием современных малых архитектурных форм, цветников, посадкой кустарников, посевом газонов, оборудованием площадок для игр.

Территория, на которой планируется разместить объекты дошкольного образования имеет развитую инженерную инфраструктуру и представлена централизованными сетями электроснабжения, связи, теплоснабжения, водоснабжения и канализации.

Для функционирования объектов дошкольного образования планируется следующее инженерно-техническое обеспечение: энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение.

На данной территории расположены 6 многоквартирных домов.

Глава 4. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение территории.

Технические и технологические мероприятия разрабатываются с учетом обеспечения охраны и рационального использования каждого природного компонента.

При размещении объектов капитального строительства необходимо учитывать требования системы нормативных градостроительных режимов - организация санитарно-защитных зон, коридоров инженерных и транспортных коммуникаций.

Необходимо проведение комплекса мероприятий по реконструкции и развитию транспортной инфраструктуры с целью уменьшения вредного воздействия транспорта на окружающую среду.

Необходимы мероприятия по защите территорий от загрязнения отходами - строительство в жилых кварталах площадок по сбору отходов с последующим вывозом на свалку.

Реализация данных природоохранных мероприятий позволит сократить негативное воздействие отходов на окружающую среду, снизит вероятность аварийных загрязнений поверхностных и грунтовых вод. В целом реализация намечаемых мероприятий будет направлена на стабилизацию санитарно-эпидемиологической и экологической обстановки на проектируемой территории.

Глава 5. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

Образование земельных участков в части застроенного квартала, ограниченного улицами 60 лет Октября, Парковая, Советская, Гагарина в с. Аликово Аликовского района Чувашской Республики осуществляется из земель муниципальной собственности, свободной от прав третьих лиц, поэтому нет необходимости в изъятии земельных участков. Настоящим проектом планировки и межевания территории устанавливаются границы вновь образуемых земельных участков. Такие участки выделены на свободной территории, выявленной в процессе межевания. Сведения о вновь образуемых земельных участках представлены в таблице 1.

Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 1

№ п/п	Условный номер ЗУ по ППи ПМТ	Местоположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	:ЗУ1	с. Аликово, ул. Парковая	земли населенных пунктов	дошкольное, начальное и среднее общее образование	6976
2	:ЗУ2	с. Аликово	земли населенных пунктов	ведение огородничества	317
3	:ЗУ3	с. Аликово	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства	1436

Образуемый земельный участок :ЗУ1 образован для строительства дошкольного образовательного учреждения, земельный участок :ЗУ2 образован для предоставления физическим лицам под огородничество, земельный участок : ЗУ3 – для ведения личного подсобного хозяйства.

Каталог координат образуемых земельных участков представлен в таблице 2.

Таблица 2

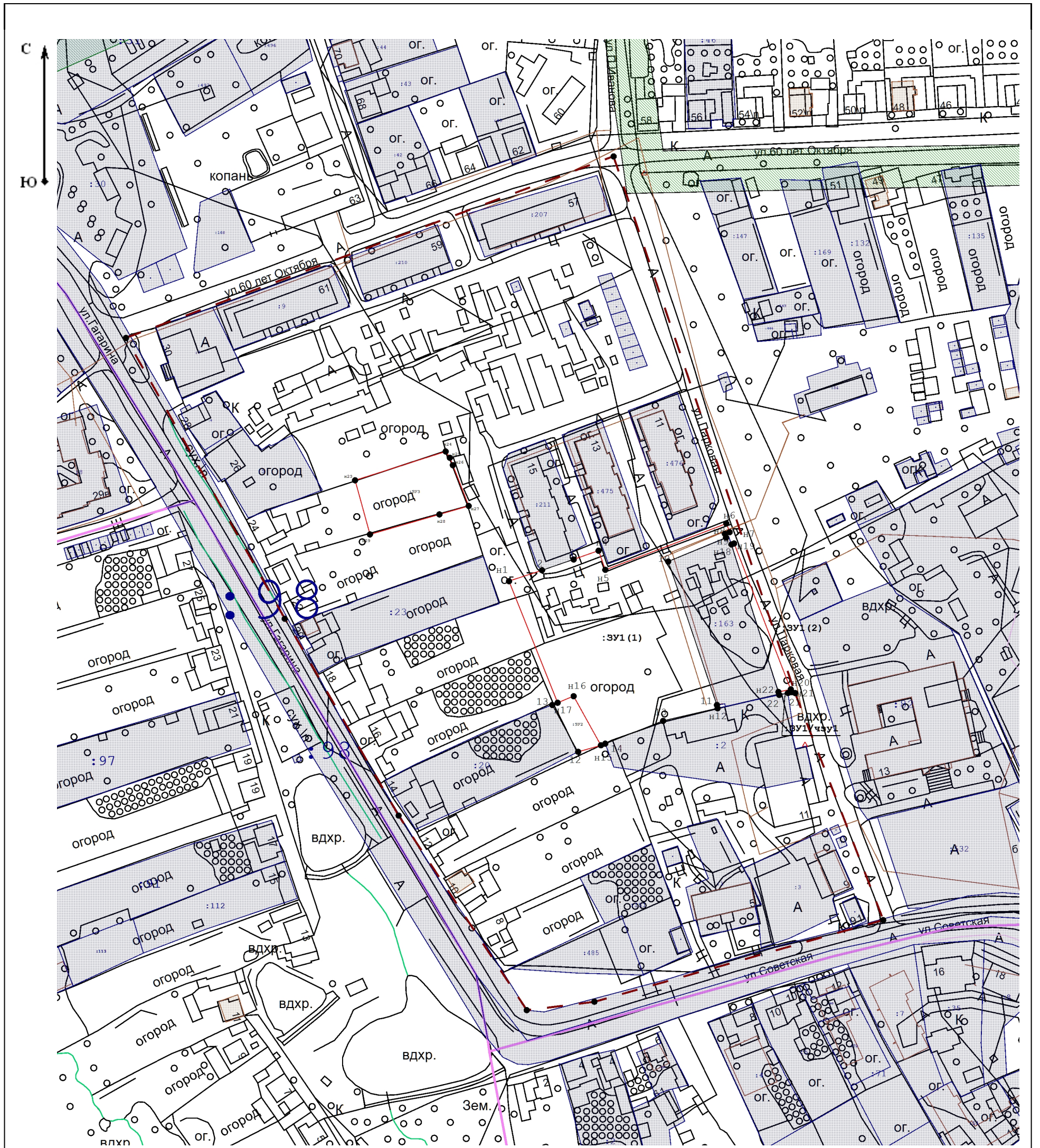
Ведомость координат образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка _____		:ЗУ1	
Площадь земельного участка		6976 м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
:ЗУ1(1)			
1	2	3	
н1	365240,13	1199420,96	
2	365245,64	1199437,49	
3	365251,01	1199453,31	
н4	365255,41	1199465,79	
н5	365245,83	1199469,17	
н6	365268,98	1199529,77	
н7	365264,67	1199531,44	
н8	365263,82	1199529,07	
н9	365261,95	1199529,61	
10	365249,99	1199500,66	
11	365178,13	1199525,07	
н12	365176,51	1199525,4	
13	365170,2	1199498,13	
14	365158,78	1199469,15	
н15	365157,97	1199466,99	
н16	365182,54	1199453,31	
н17	365179,27	1199445,29	
н1	365240,13	1199420,96	
:ЗУ1(2)			
1	2	3	
н18	365258,53	1199532,33	
н19	365259,01	1199533,66	
н20	365185,97	1199562,07	
н21	365184,57	1199562,62	
21	365184,15	1199560,65	
22	365183,22	1199556,31	
н22	365184,65	1199555,85	

н18	365258,53	1199532,33
Условный номер земельного участка _____ :ЗУ2		
Площадь земельного участка _____ 317 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
13	365178,17	1199442,59
н17	365179,27	1199445,29
н16	365182,54	1199453,31
н15	365157,97	1199466,99
12	365154,7	1199455,54
13	365178,17	1199442,59
Условный номер земельного участка _____ :ЗУ3		
Площадь земельного участка _____ 1436 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н23	365 290,65	1 199 343,84
н24	365 305,10	1 199 389,21
н25	365 301,94	1 199 391,31
н26	365 298,24	1 199 392,81
н27	365 277,82	1 199 400,75
н28	365 273,57	1 199 386,07
н29	365 263,57	1 199 351,30
н23	365 290,65	1 199 343,84



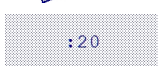

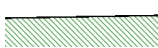

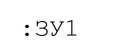
Виды разрешенного использования образуемых участков установлены в прямой зависимости с находящимися на них объектами недвижимости (при наличии таких объектов), а также в соответствии с регламентами территориальных зон Ж-1, Ж-2, О-1 и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. №540.

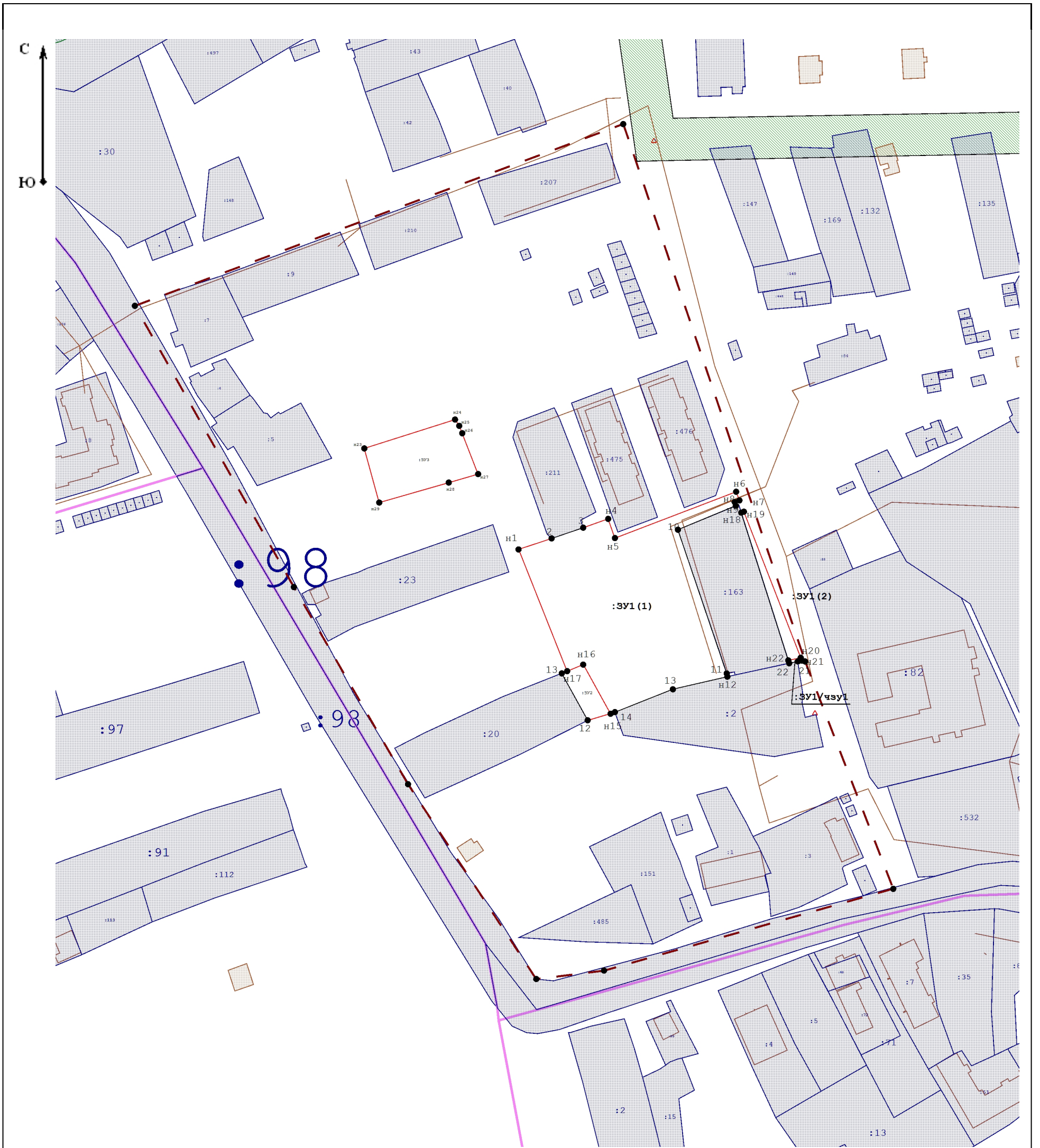
Состоящие на кадастровом учёте земельные участки с установленными границами остаются без изменения. Кадастровые номера этих участков: 21:07:142107:7, 21:07:142107:9, 21:07:142107:210, 21:07:142107:207, 21:07:142107:6, 21:07:142107:5, 21:07:142107:23, 21:07:142107:20, 21:07:142107:485, 21:07:142107:151, 21:07:142107:150, 21:07:142107:14, 21:07:142107:1, 21:07:142107:3, 21:07:142107:8, 21:07:142107:417, 21:07:142107:201, 21:07:142107:2, 21:07:142107:163, 21:07:142107:211, 21:07:142107:475, 21:07:142107:476, 21:07:142107:533, 21:07:142107:534, 21:07:142107:148, 21:07:142107:177, 21:07:142107:176, 21:07:142107:175, 21:07:142107:174, 21:07:142107:173, 21:07:142107:172, 21:07:142107:171, 21:07:142107:170, 21:07:000000:2856.



Масштаб 1:2 000



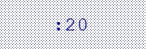

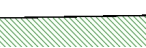

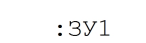
Условные обозначения:

-  - условная граница территории планировки и межевания
-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  - кадастровый номер земельного участка
-  - здания, строения
-  - границы охранных зон
-  - границы образуемых земельных участков
-  - обозначение земельного участка



Масштаб 1:2 000

Условные обозначения:

-  - условная граница территории планировки и межевания
-  - границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН
-  :20 - кадастровый номер земельного участка
-  - здания, строения
-  - границы охранных зон
-  - границы образуемых земельных участков
-  :ЗУ1 - обозначение земельного участка