

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории

Основная часть

Том I

1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
2. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории	ППТ-1	1:2000

Материалы по обоснованию

Том II

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элемента планировочной структуры	ППТ-1	1:5000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ-2	1:2000
3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	ППТ-3	1:2000
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ППТ-4	1:2000

Проект межевания территории

Том III

Основная часть

1. Текстовая часть.
2. Графическая часть.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	ПМТ-1	1:2000

Материалы по обоснованию.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМТ-2	1:2000

Запись главного архитектора

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Состав и содержание проектных материалов выполнены в соответствии с действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидеологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям статьи 42,43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 18.06.2017 с изм. и доп., в силу с 01.07.2017)

Главный архитектор проект _____ Скиба Н.В.

Состав участников проекта

Директор ООО "ВязмаПроект"
ГАП
ГИП

Горлова Н.Г.
Скиба Н.В.
Чикноверова Г.А.

Архитектурно-строительная группа

Вед. инженер
Архитектор
Архитектор

Белова Т.Я.
Жалыбина О.А.
Фролова С.М.

Содержание

Том I.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

СОДЕРЖАНИЕ

Общая часть

Характеристика планируемого развития территории

1. Плотность и параметры застройки территории.
 - 1.2. Жилая зона.
 - 1.3. Зоны с особыми условиями использования территории
2. Территории общего пользования и красные линии.
3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.
4. Инженерно-техническое обеспечение.
5. Техничко-экономические показатели проекта планировки.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории	ППТ-1	1:2000

1.Общая часть.

Объектом проектирования является территория площадью 1,4940 га. Границы территории уточнены проектом.

Нормативная, правовая и методическая база

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 18.06.2017).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от25.10.2001 №136-ФЗ с изм. и доп.01.01.2016.
3. СП 42.13330.2011 " СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
4. Нормы градостроительного проектирования по Смоленской области "Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области" от 28.02.2014г.

Базовая документация

1. Генеральный план города Вязьмы Смоленской области 2016 года.
2. Правила землепользования и застройки города Вязьмы Смоленской области, утвержденные Решением Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 30.05.2017 №31.

Исходные данные

1. Задание на проектирование, выданное заказчиком.
2. Постановление Администрации муниципального образования "Вяземский район" Смоленской области №1074 от 29.05.2017г..
3. Отчет о топографической съемке , выполненной ООО "Луч" в 2017г.
5. Выписка из Правил землепользования и застройки г.Вязьмы №31 от 30.05.2017г.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- выделение элементов планировочной структуры (кварталов,микрорайонов, иных элементов);
- установления:
- границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

Характеристика планируемого развития территории.

1. Плотность и параметры застройки территории.

1.1. Жилая зона

На рассматриваемой в проекте планировки территории (планировочном квартале) существует устойчивая сложившаяся жилая застройка.

Площадь проектируемой части квартала - 32345м².

Коэффициент плотности жилой застройки - 0,10

Данным проектом предусмотрено формирование участков существующей индивидуальной и блокированной жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Вяземского городского поселения №31, утвержденными Решением Совета депутатов Вяземского городского поселения, Вяземского р-на Смоленской области от 30.05.2017г. проектируемая территория расположена в территориальных зонах с индексом Ж4 ""Индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка (до трех этажей включительно)". Код по классификатору - 2.1 (Для индивидуального жилищного строительства) и 2.3 (Блокированная жилая застройка).

Зона предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах, предусматривает развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанной территории, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж4.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

а) минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 300кв.м.;

б) минимальная площадь земельного участка для размещения блок-секции блокированного жилого дома - 400 кв.м.;

в) максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 1200 кв.м.;

г) максимальная площадь земельного участка для размещения блок-секции блокированного жилого дома - 600 кв.м.;

д) предельно допустимый размер земельного участка для размещения индивидуального) жилого дома, образуемого в том числе при перераспределении, разделе, объединении - 1490 кв.м.;

е) для размещения объектов иных видов разрешенного использования минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до основного и вспомогательных строений - не менее 5м для улиц и не менее 3м для проездов (или в соответствии со сложившейся линией застройки);

б) в случае примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брадмауэрных стен) - 0 метров;

в) отступ от границ земельного участка до:

- основного строения - не менее 3-х м;

- вспомогательных строений (хозблок, гараж, беседка, баня, теплица, оранжерея, отдельно стоящие навесы с мангалами и барбекю и т.д.) - не менее 1-го м;

- открытой стоянки автомобиля(ей) - не менее 1-го м;

- постройки для содержания скота и птицы - не менее 4-х м;

- стволов высокорослых деревьев - не менее 4-х м;

- стволов среднерослых деревьев - не менее 2-х м;

- кустарника - не менее 1-го м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

а) максимальное количество этажей надземной части основных строений -3 этажа;

б) высота вспомогательных строений:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4м;

- до конька скатной кровли - не более 7м.;

в) как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

г) все вспомогательные строения, кроме бань, выполняется одноэтажными. В банях, используемых в оздоровительно-рекреационных целях, допускается строительство второго этажа. Высота здания бани, в этом случае, не должна превышать 10 м до конька скатой кровли.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированной и индивидуальной застройки - 65%;

б) коэффициент плотности застройки - 0,4.

в) коэффициент застройки - 0,2.

5. Иные показатели:

а) пожарный просвет 6-15м в зависимости от степени огнестойкости

б) при возведении хозпостроек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок;

допускается блокировка хозпостроек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников земельных участков;

в) ограждение земельных участков устанавливается по красным линиям улиц высотой от 1,2м до 1,8м.;

г) по межевым границам земельных участков устанавливаются решетчатые или сетчатые ограждения высотой не более 1,2м;

д) процент озелененных территорий в границах участка ИЖС - не менее 25%.

1.3. Зоны с особыми условиями использования территории.

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

1. Санитарно-защитные зоны

В границах санитарно-защитных зон не допускается размещать: жилую застройку, включая жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Проектируемая территория находится в санитарно-защитной зоне производственных и коммунально-складских объектов IV - V класса опасности П2 (защитная зона 300-50м)

2. Охранные зоны.

Охранные зоны газопровода н/д - 2м с каждой стороны от газопровода.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:

- для ВЛ напряжением до 1кВ - 2м;
- для ВЛ напряжением от 1 до 20КВ - 10м.

Проектируемая территория квартала находится в береговой полосе реки Вязьмы, которая является водоохранной зоной.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, в которых вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В пределах водоохранных зон запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений;
- размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон 100м;
- размещение стоянок транспортных средств.

3. Охрана объектов культурного наследия.

Проектируемая территория находится в границах охраны объектов культурного наследия. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2. Территория общего пользования и красные линии.

Территория общего пользования отделяется от квартала жилой застройки красными линиями. Красные линии установлены согласно Генерального плана города г.Вязьмы. Красные линии на территории фактически существующие, отражены на "Чертеже планировки территории" и дана ведомость координат красных линий в графической части проекта.

3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.

Общая протяженность улично-дорожной сети части проектируемого квартала - 0,518км.

Подъезд к территории планировочного квартала организован по магистральной улице Кронштадтская с восточной стороны, с северной и западной стороны по улице Репина и пер. Репина - улицам местного значения в жилой застройки Магистральные улицы общегородского значения (категория 2).

Основное назначение: транспортная и пешеходная связи между жилыми районами, а также между жилыми и промышленными районами, общественными центрами, выходы на другие магистральные улицы.

Ширина полосы движения улиц - 3,5м

Число полос движения - 2

Ширина пешеходной части тротуара - 2,25м

Тип дорожного покрытия - асфальтобетон.

Улицы местного значения в жилой застройке (категория 4).

Основное назначение: транспортная и пешеходная связи между жилыми районами, а также между жилыми и промышленными районами, общественными центрами, выходы на другие магистральные улицы.

Ширина полосы движения - 3,0м

Число полос движения - 2

Ширина пешеходной части тротуара - 1,5м

Тип дорожного покрытия - асфальтобетон.

Радиусы закруглений проезжей части улиц - 8м.

Общественный пассажирский транспорт предусмотрен по ул. 25 Октября.

Планировочная часть квартала обслуживается личным автотранспортом.

Общие решения в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

4. Инженерное-техническое обеспечение территории.

Индивидуальная жилая застройка планировочного квартала снабжена локальными системами водоснабжения от водозаборных колонок, автономной канализацией (биологическая очистка сточных вод), электроэнергией от городской энергосистемы. Освещение улиц организовано на железобетонных опорах. Теплоснабжение предусматривается от индивидуальных газовых котлов.

Газоснабжение - предполагается подача природного газа от существующего газопровода.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Общая площадь территорий, для которых разрабатывается проект планировки, всего в том числе территории:	га	3,2345/100	
	в границах красных линий:	га	2,50	
	в границах формируемых участков	га		0,6398
1.2	Площадь территориальных зон, в границах проекта планировки, в соответствии с ПЗЗ г.Вязьмы, всего, в том числе:	га/%		
1.1.1	Жилых зон, в том числе:			
	среднеэтажная жилая застройка (до 8 этажей включительно)	-"	-	-
	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-"	-	-
	индивидуальная усадебная и блокированная застройка 1-2квартирными жилыми домами	-"	2,5/78	0,6398
1.1.2	Общественно-деловых зон, в том числе:			
	многофункциональные центры обслуживания и общественно-деловой активности общегородского значения (ОД1)	-"	-	-
	объекты науки, высшего и среднего специального образования (ОД4)	-"	-	-
	спортивно-зрелищные комплексы (ОД5)	-"	-	-
1.1.3	Производственных зон, в том числе:			
	производственные и коммунально-складские объекты (П0)	-"	-	
1.1.4	Озелененных территорий, в том числе:			
	озелененные территории общего пользования (Р1)	-"	-	-
	открытые природные пространства (ОТ2)	-"	-	-
1.2	Из общей площади:			
	-зеленые насаждения внутриквартальные	га/%	0,53/16	
	- внутриквартальные проезды, тротуары, площадки	-"	0,20/6	
1.4	Общее количество парковочных мест	м/мест	н/д	н/д
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	н/д	

3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов, для которых разрабатывается проект планировки, всего в том числе:	кв.м.	2231,8	-
	государственной (включая ведомственный) и муниципальный	кв.м. квартир/% к общему объему жилого фонда	-	-
	частной собственности	-"	2231,8	-
3.2	Из общего жилого фонда			
	индивидуальный и блокированный	-"	2231,8	
	малоэтажный многоквартирной(до 4-х этажей)	-"	-	-
	среднеэтажный (5-8этажей)	-"	-	-
	многоэтажный (9 этажей и выше)	-"	-	-
4.	УЧРЕЖДЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	КОЛ-ВО		
4.1	Детские образовательные учреждения	-"	-	-
4.2	Общеобразовательные школы	-"	-	-
4.3	Медицинские учреждения	-"	-	-
4.4	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
	Прод. и непрод. торговля	шт.	-	-
	Общественное питание	шт.	-	-
	Высшие и средне-специальные учебные заведения	шт.	-	-
	Предприятия бытового обслуживания	шт.	-	-
	Спортивные сооружения	шт.	-	-
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность линий пассажирского общественного транспорта	км	-	
	автобус	км	-	
5.2	Протяженность улично-дорожной сети (в границах проектирования)	км	0,518	
	Протяженность магистральных улиц и дорог (в границах проектирования)	км	0,141	
5.3	Плотность улично-дорожной сети в пределах границ проектирования	км/кв.км.	16	

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории

Основная часть проекта

Том I

1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
2. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории	ППТ-1	1:2000

Материалы по обоснованию проекта

Том II

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элемента планировочной структуры	ППТ-1	1:5000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ-2	1:2000
3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	ППТ-3	1:2000
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ППТ-4	1:2000

Проект межевания территории

Том III

Основная часть

1. Текстовая часть.
2. Графическая часть.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	ПМТ-1	1:2000

Материалы по обоснованию.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМТ-2	1:2000

Содержание

Том II.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- . Общая часть
1. Градостроительная ситуация.
 2. Использование территории, планировочные ограничения.
 3. Архитектурно-планировочное решение и территориальное зонирование.
 4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.
 5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.
 6. Инженерное обеспечение территории.
 7. Охрана окружающей среды и санитарная очистка территории.
 8. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элемента планировочной структуры	ППТ-1	1:5000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ-2	1:2000
3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	ППТ-3	1:2000
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ППТ-4	1:2000

Общая часть.

Объектом проектирования является территория площадью 3,2345 га. Границы территории уточнены проектом.

Нормативная, правовая и методическая база

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 18.06.2017).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от25.10.2001 №136-ФЗ с изм. и доп.01.01.2016.
3. СП 42.13330.2011 " СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
4. Нормы градостроительного проектирования по Смоленской области "Планировкаи застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области" от 28.02.2014г.

Базовая документация

1. Генеральный план города Вязьмы Смоленской области 2016 года.
2. Правила землепользования и застройки города Вязьмы Смоленской области, утвержденные Решением Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 30.05.2017 №31.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- обеспечение устойчивого развития территорий;
 - выделение элементов планировочной структуры (кварталов,микрорайонов, иных элементов);
- установления:
- границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

1. Градостроительная ситуация.

Проектируемая территория является частью городского образования и находится в южной части города Вязьмы по ул.Кронштадтской - ул.Репина -пер. Репина, в квартале существующей индивидуальной и блокированной жилой застройки.

На территории, для которой разрабатывается проект планировки, в соответствии с ПЗЗ г.Вязьмы №31 от 30.05.2017г., отображены стоящие на государственном учете зоны охраны ОКН в графической части проекта.

Настоящая климатическая характеристика составлена по материалам "Схемы территориального планирования Вяземского района Смоленской области".

Климат г. Вязьмы умеренно-континентальный. Средняя температура января -9 °С, июля +17 °С. Относится к избыточно увлажненным территориям, осадков от 630 до 730 мм в год. Среднегодовое количество дней с осадками от 170 до 190. Вегетационный период 129 - 224 дня. Средняя продолжительность безморозного периода 125 - 14/8 дней. Для области характерна значительная изменчивость циркуляции атмосферы в течение года, что приводит к весьма заметным отклонениям температуры и осадков от средних многолетних. Распределение осадков в течение года также неравномерно - наибольшее количество их выпадает летом (порядка 225 - 250) мм. За год в целом преобладают ветры западного, юго-западного и южного направлений.

2. Использование территории, планировочные ограничения

Анализ использования территории полностью отражен в графической части проекта

При обследовании современного использования проектируемой территории учтена градостроительная специфика проектируемого района, сложившаяся особенность использования земель.

В состав зон ограничений на использование территорий входят коридоры основных инженерных коммуникаций (газопровода), санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов, границы объектов культурного наследия, полоса прибрежной зоны.

3. Архитектурно-планировочное решение и территориальное зонирование.

На рассматриваемой в проекте планировки территории (планировочном квартале) существует устойчивая сложившаяся застройка.

Площадь проектируемой части квартала - 32345м².

Данным проектом выполнено формирование участков под существующую жилую застройку. 2-х квартирный жилой дом (участок №1) в перспективе подлежит реконструкции под блокированный жилой дом с разделением участка для каждого блока.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Вяземского городского поселения №31, утвержденными Решением Совета депутатов Вяземского городского поселения, Вяземского р-на Смоленской области от 30.05.2017г. проектируемая территория расположена в территориальной зоне с индексом Ж4 "Индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка (до трех этажей включительно)". Код по классификатору - 2.1 (Для индивидуального жилищного строительства) и 2.3 (Блокированная жилая застройка).

Зона предназначена для проживания в индивидуальных и блокированных жилых домах, предусматривает развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанной территории, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Режим использования придомовых участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

Для территориальной зоны Ж4, в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются градостроительные регламенты.

Основные виды разрешенного использования.

Для индивидуального жилищного строительства:

- размещение индивидуального жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой не выше 3-х надземных этажей);
- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

Блокированная жилая застройка:

- размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;
- размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;
- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Земельные участки (территории) общего пользования:

- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, **набережных**, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Условно-разрешенные виды использования:

- социальное обслуживание;
- культурное развитие;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- общественное питание;
- коммунальное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- магазины;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование.

4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.

Общая протяженность улично-дорожной сети части проектируемого квартала - 0,518км.

Подъезд к территории планировочного квартала организован по магистральной улице Кронштадтская с восточной стороны, с северной и западной стороны по улице Репина и пер. Репина - улицам местного значения в жилой застройки Магистральные улицы общегородского значения (категория 2).

Основное назначение: транспортная и пешеходная связи между жилыми районами, а также между жилыми и промышленными районами, общественными центрами, выходы на другие магистральные улицы.

Ширина полосы движения улиц - 3,5м

Число полос движения - 2

Ширина пешеходной части тротуара - 3,0м

Тип дорожного покрытия - асфальтобетон.

Улицы местного значения в жилой застройке (категория 4).

Основное назначение: транспортная и пешеходная связи между жилыми районами, а также между жилыми и промышленными районами, общественными центрами, выходы на другие магистральные улицы.

Ширина полосы движения - 3,0м

Число полос движения - 2

Ширина пешеходной части тротуара - 1,5м

Тип дорожного покрытия - асфальтобетон.

Радиусы закруглений проезжей части улиц - 8м.

Общественный пассажирский транспорт предусмотрен по ул. 25 Октября.

Планировочная часть квартала обслуживается личным автотранспортом.

Общие решения в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

В составе проекта была выполнена вертикальная планировка и инженерная подготовки территории. Схема вертикальной планировки территории выполнена на основании схемы улично-дорожной сети на топографической основе.

Планировочные отметки даны по опорным точкам на переломах рельефа и перекрестках улиц. Уклоны по улицам составляют 5 - 72‰. Перепад высот составляет на проектируемой части квартала 13,8м.

Схема вертикальной планировки территории решена методом проектных (красных) отметок с указанием высотного положения улиц и проездов в местах пересечения осей и в переломных точках рельефа, а также уклонов и расстояний между ними.

Отвод поверхностных вод решается открытым способом по рельефу, с газонов и пешеходных дорожек на существующее полотно улиц и отводится по лоткам проезжей части улиц и далее в пониженные места рельефа.

6. Инженерное обеспечение территории.

Индивидуальная жилая застройка планировочного квартала снабжена локальными системами водоснабжения от водозаборных колонок, автономной канализацией (биологическая очистка сточных вод), электроэнергией от городской энергосистемы. Освещение улиц организовано на железобетонных опорах. Теплоснабжение предусматривается от индивидуальных газовых котлов.

Газоснабжение - предполагается подача природного газа от существующего газопровода.

7. Зоны с особыми условиями использования территории.

Проектом установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, охраны объектов культурного наследия:

1. Санитарно-защитные зоны

В границах санитарно-защитных зон не допускается размещать: жилую застройку, включая жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Проектируемая территория находится в санитарно-защитной зоне производственных и коммунально-складских объектов IV - V класса опасности П2 (защитная зона 300-50м)

2. Охранные зоны.

Охранные зоны газопровода н/д - 2м с каждой стороны от газопровода.

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:

- для ВЛ напряжением до 1кВ - 2м;
- для ВЛ напряжением от 1 до 20КВ - 10м.

Проектируемая территория квартала находится в береговой полосе реки Вязьмы, которая является водоохранной зоной.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, в которых вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В пределах водоохранных зон запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
 - применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
 - использование навозных стоков для удобрения почв;
 - размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений;
 - размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон 100м;
- размещение стоянок транспортных средств.

3. Охрана объектов культурного наследия.

Проектируемая территория находится в границах охраны объектов культурного наследия. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

8. Охрана окружающей среды.

В данном разделе рассмотрены вопросы оздоровления окружающей среды проектируемого планировочного квартала на уровне градостроительной экологии.

На проектируемой территории были соблюдены планировочные ограничения (охранные, защитные, санитарные зоны).

Предполагается предусмотреть следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- осуществление постоянного контроля за сохранением, удалением бытового мусора;
- осуществление контроля за санитарным состоянием территории;
- организация отвода поверхностных вод.

Специальными мероприятиями охраны окружающей среды являются мероприятия направленные на сокращение объемов выбросов и на снижение приземных концентраций, озеленение территории, устройство дорожек с твердым покрытием.

Для сбора ТБО оборудована площадка и установлены контейнеры на территории общего пользования, которые вывозятся с периодичность 2 раза в неделю.

9. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности.

Основные факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера определены на основе имеющейся информации по безопасности территории муниципального образования "город.Вязьма", который имеет перечень мероприятий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.

По показателям риска природных чрезвычайных ситуаций для муниципального образования установлены виды природных явлений: землетрясения, ураганы, бури, штормы, град, цунами, пожары, природные наводнения и подтопления.

Технические решения по системе оповещения отвечают требованиям "Положения о системах оповещения населения" утвержденного совместным приказом МЧС России, Мининформсвязи России и Минкультуры России от 25.07.2006г №422/902/376 и Постановлением Правительства № 1778 от 01.03.93г. "О создании локальных систем оповещения в районах размещения потенциально опасных объектов".

Оповещение бригад, осуществляющих периодический осмотр и обслуживание объекта, по сигналам ГО и управление ими по выполнению мероприятий ГО, осуществляется диспетчерской службой эксплуатирующей организации по имеющимся средствам мобильной связи. Связь диспетчерской службы эксплуатирующей организации по имеющимся средствам мобильной связи. Связь диспетчерской службы эксплуатирующей организации с оперативным дежурным единой дежурно-диспетчерской службы (ОД ЕДДС) Смоленской области реализуется через телефонную связь.

Система противопожарной защиты предусматривает огнестойкое строительство и устройство противопожарных преград, применение первичных средств пожаротушения и др. мероприятия.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект планировки территории

Основная часть

Том I

1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
2. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории	ППТ-1	1:2000

Материалы по обоснованию

Том II

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Схема расположения элемента планировочной структуры	ППТ-1	1:5000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ-2	1:2000
3	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	ППТ-3	1:2000
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ППТ-4	1:2000

Проект межевания территории

Том III

Основная часть

1. Текстовая часть.
2. Графическая часть.

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	Четез межевания территории	ПМТ-1	1:2000

Материалы по обоснованию.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМТ-2	1:2000

Содержание

Том III

Проект межевания территории.

Основная часть (утверждаемая)

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Общая часть

1. Анализ существующего положения.
2. Проектные предложения по межеванию территории.
3. Установление сервитутов и обременений.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	ПМТ-1	1:2000

Материалы по обоснованию.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

№ п/п	Наименование чертежей	Лист	Масштаб
1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ПМТ-2	1:2000

Общая часть.

Проект межевания разработан на основании проекта планировки территории, выполнен на топографической основе М 1:2000.

Проектируемая территория располагается в южной части города Вязьмы.

Площадь территории части планировочного квартала - 3,2345га.

Проект межевания подготавливается вместе с проектом планировки.

Земельные участки формируются в границах кадастрового квартала 67:02:0010260. Формируемые участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов.

Проект межевания территории разработан в соответствии:

1. Генерального плана г. Вязьмы Смоленской области, разработанного в 2016году.
2. Правил землепользования и застройки города Вязьмы Смоленской области, утвержденные Решением Совета депутатов Вяземского городского поселения Вяземского района Смоленской области от 30.05.2017 №31.
3. Постановления Администрации муниципального образования "Вяземский район" Смоленской области №1074 от 29.05.2017г.

Для разработки документации были собраны следующие исходные данные:
Топографическая топосъемка в масштабе 1:2000.

Кадастровый квартал.

Для разработки документации были использованы следующие нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред.от 18.06.2017).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от25.10.2001 №136-ФЗ с изм. и доп.01.01.2016.
3. СП 42.13330.2011 " СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
4. Нормы градостроительного проектирования по Смоленской области "Планировкаи застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области" от 28.02.2014г.

Проект межевания территории подготовлен в целях:

определение границ и площадей земельных участков в границах проектирования в соответствии с проектом планировки

1. Анализ существующего положения.

Проектируемая территория, на которой разрабатывается проект межевания расположена в южной части г.Вязьмы по ул.Репина - пер. Репина. В соответствии с правилами землепользования и застройки г.Вязьмы территория расположена в функциональной зоне Ж4 "Индивидуальное жилищное строительство и блокированная жилая застройка" (до трех этажей включительно) .

Рассматриваемая территория расположена в границах части кадастрового квартала 67:02:0010260.

2. Проектное решение.

Проектом межевания определяется площадь и границы образуемых участков, установленные проектом планировки.

Проектом образовано 6 земельных участков :ЗУ1 - :ЗУ7. Проект межевания выполняется с учетом сохранения и изменения границ ранее образованных участков, зарегистрированных ГКН.

Площадь территории межевания 7 участков - 6398м²

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже ПМТ-1. Ведомость образованных земельных участков с указанием вида разрешенного использования, местоположения и площади, каталог координат отражены в графической части проекта на листе ПМТ-1.

3.Установление сервитутов и обременений

Зонами с особыми условиями использования на образуемых участках являются охранные зоны газопровода н/д - 2м с каждой стороны газопровода.