



а

Закрытое акционерное общество
«ПРОЕКТНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»

ЗАО «ПРОЕКТИНВЕСТ»

Свидетельство СРО № 02-П от 2 марта 2016 г.



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ ДВУХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
В Д. НЕКРАСОВО ШУНГЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ, С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
44:07:142102:1479 И 44:07:142102:1478**

**ТОМ 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЛОЖЕНИЕ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ЗАКАЗ: 1696-ПИ.00

ЗАКАЗЧИК: СМЕРНОВА О. Ю.



ЗАО «ПРОЕКТИНВЕСТ»

Закрытое акционерное общество

«Проектно-инвестиционная компания»

Свидетельство СРО № 02-П от 2 марта 2016 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ДВУХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Д. НЕКРАСОВО
ШУНГЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 44:102:142102:1459 И 44:102:142158**

**ТОМ 1
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПОЛОЖЕНИЕ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

ЗАКАЗ: 1696-ПИ.00

ЗАКАЗЧИК: Смирнова О. Ю.

Генеральный директор

И.В. Рыжова

Главный инженер института

А.Н. Иванов

Начальник МКП-1

О.А. Данилова

Главный архитектор проекта

Г.С. Лебедев

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Авторский коллектив

Главный архитектор проекта
Ведущий архитектор
Главный специалист
Ведущий инженер

Г.С. Лебедев
Е.Е. Солнцева
Е.В. Лебедев
Р.В. Антонов

Чертежи

1. Чертёж планировки территории. Красные линии.
2. Чертёж планировки территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Основные положения проекта планировки территории

Положения в текстовой форме

Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Исходные данные.

2. Анализ существующего использования развития территории

3. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

3.1. Положения о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

3.2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

3.3. Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры.

3.4. Положения о характеристиках транспортной инфраструктуры.

3.5. Положения о характеристиках коммунальной инфраструктуры.

Глава II. Положения об очередности планируемого развития территории.

1. Этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства и этапы строительства необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Исходные данные

Документация по проекту территории и проекту межевания территории в границах двух земельных участков, расположенных в д. Некрасово Шунгенского сельского поселения Костромского муниципального района, с кадастровыми номерами 44:07:142102:1459 площадью 20 000 кв. м. и с кадастровым номером 44:07:142102:1458 площадью 21 700 кв.м. (далее- проект планировки).

Проектная документация по планировке территории разрабатывается на основании:

- Договора подряда № 1696 –ПИ.00 на выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах двух земельных участков, расположенных в д. Некрасово Шунгенского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области, с кадастровым номером 44:07:142102:1459 площадью 20 000 кв.м и с кадастровым номером 44:07::142102:1458 площадью 21 700 кв.м., заключённого между гражданкой Смирновой О.Ю и ЗАО «Проектинвест», в лице генерального директора Рыжовой И.В.

Проектная документация выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред от 06.02.2023) ;
- Классификатора видов разрешённого использования земельных участков Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (в ред. от 23.06.2022 № П/0246);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Местных нормативов градостроительного проектирования Костромского муниципального района от 22.06.2021 № 1464;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Костромской области от 1.10.2010 № 344-а (в ред. от 17.05.2021 № 221-а);
- Генеральным планом Шунгенского сельского поселения;
- Правилами землепользования и застройки Шунгенского сельского поселения.

При разработке проекта планировки территории использованы материалы инженерно-топографических изысканий в масштабе 1:500 выполненной ЗАО «Проектинвест» в 2022 году.

Получены технические условия:

- АО «Газпром газораспределение Кострома» № 000034744 от 02.11.2022 г.
- Филиал ПАО «МРСК Центра» - «Костромаэнерго» от 02.09.2022 г.
- МУП «Коммунсервис» Костромского района № 2175 от 09.08.2022 г.

2. Анализ существующего использования планируемой территории

Территория проекта планировки расположена в северной части д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.

Границами проекта планировки территории являются:

- с севера – ручей;
- с востока – земли сельхозназначения;
- с юга – жилая зона д. Некрасово;
- с запада – дорога Некрасово-Афёрово.

Площадь территории – 4,17 га.

Проект планировки охватывает территорию с кадастровыми номерами: 44:07:142102:1459, площадью 20 000 кв.м. и кадастровым номером 44:07:142102:1458, площадью 21 700 кв.м.

Проектируемая территория свободна от застройки.

Вдоль южной границы проектируемой территории д. Некрасово пересекают: линия электропередачи 35 кВт и газопровод высокого давления.

3. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Планируемая территория свободна от застройки.

Проектом планировки предусматривается формирование земельных участков.

Размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Шунгенского сельского поселения, действующих на момент разработки проекта.

Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия по развитию территории:

- Установление красных линий по проектируемым улицам;
- Установление границ земельных участков для осуществления жилищного строительства.

3.1. Положения о плотности застройки территории.

Плотность и параметры застройки, необходимые для развития проектируемой территории, приведены в таблице 1. (Баланс территории).

Таблица 1

№	Наименование показателей	Единица	Количество
---	--------------------------	---------	------------

п/п		измерения	
1	Площадь территории в границах проекта планировки	кв.м.	41 700
2	Площадь земельных участков размещения индивидуальной жилой застройки	-:-	30 667
3	Участок размещения ГРПШ	-:-	28.0
4	Территория общего пользования, в том числе	-:-	11 005
5	Улично-дорожная сеть	-:-	7 138
6	Численность населения	чел	128
7	Плотность населения	чел/га	34

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования установлены показатели плотности населения.

3.2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения

Предельные параметры строительства объектов капитального строительства:

- Минимальный размер земельного участка на 1 квартиру (без площади застройки) – 0.06 га.
- Минимальное расстояние от красной линии до жилого дома – 5 метров., от остальных границ земельного участка до жилого дома не менее 3 м.
- Предельное количество этажей – 3;
- Коэффициент использования территории не более 0,67

Параметры и объёмы новых объектов строительства будут определены на стадии рабочего проектирования, согласно действующих на момент разработки проектной документации нормативов.

3.3 Положения о характеристиках объектов социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Рассматриваемая территория представляет собой кварталы индивидуальной застройки.

Учреждения повседневного пользования и социально-бытового обслуживания населения расположены в н.п Шунга, Яковлевское, Стрельниково, Некрасово. Максимальное расстояние от д. Некрасово до административного центра поселения н.п. Шунга составляет 4 км. Предельное расстояние пешеходной доступности до основных общеобразовательных школ с соответствии с СанПиН составляет 4 км.

Количество жителей на проектируемой территории составляет порядка 128 человек. В радиусе доступности находятся: детское дошкольное учреждение, общеобразовательная школа, магазины, аптека и т.п.

Для определения потребности жителей проектируемой территории использовались МНГП Костромского муниципального района, утверждённые Постановлением администрации Костромского м.р. от 26.05.2022 №1169 «О внесении изменений в МНГП Постановлением от 22.06.2021 № 1464».

Расчёт потребности в учреждениях обслуживания по проекту планировки территории

Таблица 2

№ п/п	Наименование	По норме	Требуется	Существ.	Принято
1	Детское дошкольное образование	25 места на 1000 жит.	4 места	н.п. Шунга, Яковлевское	4 мест
2	Школа общеобразовательная	80 места на 1000 жит.	10 мест	н.п. Некрасово, Шунга, Яковлевское	10 мест
3	Продовольственный магазин	70 кв.м. торг. пл. на 1000 жит.	9 кв.м.	н.п. Некрасово, Стрельниково, Яковлевское, Шунга	9 кв.м.

4	Непродовольственный магазин	30 кв.м. торг. пл. на 1000 жит.	4 кв.м.	н.п. Шунга, Стрельниково, Яковлевское	4 кв.м.
5	Предприятие бытового обслуживания	2 р.м. на 1000 жит.	0,25 р.м.	н.п. Шунга	0.25 р.м.
6	Отделение банка	1 операционное место на 1 тыс. чел.	-	н.п. Шунга	-

Благоустройство на проектируемой территории

В соответствии с МГРН Костромского района на одного жителя проектируемой территории должно приходиться:

- 0.1 м² площадок для тихого отдыха взрослого населения или 13 м²;
- 0.7 м² физкультурных площадок или 90 м²;
- 0.4 м² игровых площадок для детей дошкольного и младшего школьного возраста или 51 м².

Рекомендуемая минимальная площадь площадок, в соответствии с СП 476.1325800.2020 на которой можно организовать безопасную и нормируемую расстановку оборудования, превышает данные расчётные показатели площадок. В проекте принято решение о нецелесообразности размещения площадок на проектируемой территории.

3.4. Положения о характеристиках объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элементов планировочной структуры

Проектом планировки территории предлагается в границах проекта строительство второстепенной улицы для обслуживания земельных участков индивидуального жилищного строительства.

Автомобильные стоянки

Личный транспорт жителей индивидуальных жилых домов и хозяйственные площадки размещаются в пределах отведённого земельного участка в соответствии с МНГП Костромского муниципального района.

3.5. Положения о характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элементов планировочной структуры.

Проектируемые кварталы подключаются к сетям газораспределения и электроснабжения. Водоснабжение из трубчатых колодцев на территории земельных участков. Канализация в водонепроницаемые выгребы. Поверхностный водоотвод открытого типа. На выпуске предусматриваются очистные сооружения.

Вертикальная планировка. Организация поверхностного стока

Инженерная подготовка и вертикальная планировка относятся к мероприятиям по благоустройству территории. Задачи вертикальной планировки – приспособление существующего рельефа местности для строительства. В состав этой задачи входит трансформация рельефа для удобного водоотведения и регулирования стока атмосферных и талых вод. Таким образом, вертикальная планировка на проектируемой территории означает частичное изменение её естественного рельефа для удовлетворения инженерных и транспортных нужд, требований благоустройства и застройки.

Для осуществления мероприятий по вертикальной планировке и инженерной подготовке, проектируемая территория имеет ряд благоприятных факторов. К ним относится небольшой, по-

стоянный уклон с перепадом в отметках от 84.0 до 87.0 м. в сторону северной и западной границ территории. К неблагоприятным факторам можно отнести отсутствие систем водоотведения за пределами проектируемой территории, куда направлен общий уклон рельефа и очистных сооружений дождевой канализации. Эти задачи можно решить в рамках отдельного проекта.

В проекте предусмотрен сбор и удаление дождевых и талых вод посредством ливневой канализации открытого типа.

Дождевые и талые воды по кюветам собираются в сборный колодец и далее по закрытой системе водоотвода подаются в очистные сооружения. Производительность очистных сооружений определена в 30.0 л/сек.

Водоснабжение и водоотведение

Все жилые здания на проектируемой территории будут обеспечены водоснабжением для хозяйственно-питьевых нужд из трубчатых колодцев, расположенных на территории земельного участка.

Удаление сточных вод предполагается в водонепроницаемые выгребы.

Газоснабжение

Газоснабжение проектируемой территории предусматривается в соответствии с техническими условиями № 000034744 от 12.11.2022 г АО «Газпром газораспределение Кострома». Точка подключения – распределительный пункт высокого давления 2-й категории «д. Некрасово – н.п. Яковлевское Костромского района», диаметр 114 мм, материал – сталь. Давление газа в точке подключения – максимальное – 0,6 МПа, расчётное – 0,56 МПа. Расчётный расход газа 93,4 куб.м/час.

Подача газа предусматривается для отопления жилых домов и хозяйственно-бытовых нужд (пищеприготовление и горячее водоснабжение). В домах предусматривается установка 2-х контурных газовых котлов, мощностью 24 кВт и 4-х горелочных газовых плит.

Схема газоснабжения тупиковая. Для снижения давления газа, с высокого до низкого, предусматривается установка шкафного газорегуляторного пункта (ГРПШ). Газопроводы подземные из полиэтиленовых труб. Глубина прокладки ~1,2 метра до верха трубы (уточняется при разработке проектной документации).

Основные показатели

- Максимальный расчётный расход газа – 93,4 куб.м/час;
- Газопровод высокого давления от точки подключения до ГРПШ – труба «Газ» ПЭ100 SDR11 – 63x5,8 ГОСТ Р 58121.2-2018 длина – 70 метров;
- Газопровод низкого давления ГРПШ:
 - труба «Газ» ПЭ 100 SDR11-110x10 ГОСТ Р 58121.2-2018, длина 125 метров;
 - труба «Газ» ПЭ 100 SDR11 – 63x5.8 ГОСТ Р 58121.2-2018, длина 196 метров.
- Установка ГРПШ для снижения давления с высокого (0,6 Мпа) до низкого (до 0,003 МПа) – 1 шт;
- Газопроводы вводы до границ земельных участков – труба «Газ» ПЭ100 «ГАЗ» SDR11 – 32x3.0, длина 2,0/70 м.

Электроснабжение

Получены рекомендации от Филиала ПАО «Россети Центр»-«Костромаэнерго» от 02.09.2022 о возможности технологического присоединения земельных участков 44:07:142102:1459 и 44:07:142102:1458 к электрическим сетям для обеспечения жилых домов и освещения улиц.

Степени обеспечения надёжности электроснабжения электроприёмников жилых зданий приняты в соответствии с СП 31-110-2003 и составляют для жилых домов – II. Максимальная мощность – 98.0 кВт. Учёт электроэнергии предусмотреть в ВРУ – 0.4 кВт.

Электроснабжение объектов предусматривается на напряжение 380/220В с системой заземления TN-C-S.

Уличное освещение выполняется светильниками марки ЖКУ с лампами ДНаТ мощностью 250 Вт.

Санитарная очистка территории

Проектом планировки предусматриваются две оборудованные площадки для сбора твёрдых бытовых отходов и крупногабаритных отходов, у северной и южной границ проектируемой территории.

Местоположение площадок определено у въездов на территорию. Мусороудаление обеспечивается путём вывоза бытовых отходов от площадки с контейнерами специализированной техникой по договору с соответствующей организацией.

К основным видам отходов, образующихся в процессе эксплуатации зданий и сооружений, относятся:

- отходы, образующиеся при строительстве зданий и сооружений;
- твёрдые бытовые отходы;
- пищевые отходы.

Объёмы ТБО для жилых зданий составят порядка 25 куб. м в год. Для сбора такого количества отходов потребуется 4 контейнера ёмкостью 0,75 куб. м с вывозов 1 раз в 2 дня.

Глава II. Положение об очередности планируемого развития территории

Осуществление жилой застройки планируется в один этап.

Формирование земельных участков

Строительство улиц. Сетей газоснабжения и электроснабжения.

Возведение жилых зданий.

Реализация положений проекта – 2030 год.