



**Общество с ограниченной
ответственностью
«Спецстройпроект Восток»**

664081, Российская Федерация, Иркутская область,
город Иркутск, улица Пискунова, дом 160,
помещение 24.
ОГРН 1193850012553
ИНН/КПП: 3811462040/381101001
Р/с № 40702810800000199554, К/С №
30101810400000000555 ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»,
БИК 044525555
Телефон: 8 (395) 243-53-65; 8(495)414-95-64
e-mail: ssp_vostok@mail.ru

**Документация по планировке территории в отношении части
кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переуллка Паламышский
рп.Урдома Ленского района Архангельской области**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Директор

Л.А. Митенкова

2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. Текстовая часть.....	3
1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а так же о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;	
1.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства.....	13
2. Графическая часть;	
2.1 Чертеж планировки территории;	

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.

Прилагаемые документы

Том 3. Проект межевания территории. Основная часть

Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.

1. Текстовая часть

1.1 Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

2) территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

3) устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

4) деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории, деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения 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, а также по архитектурно - строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

5) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории:

- Распоряжение Администрации МО «Урдомское» от 18 марта

2021 года №112 «О проведении инженерных изысканий и разработке документации по планировке территории в отношении части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области»

- Статьи 41-43, 45-46, 55.8 Градостроительного кодекса РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Положение о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденное постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 20;
- Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 402;
- Правила предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 1532;
- Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах, утвержденное постановлением Правительства РФ от 18.04.2016 322;
- СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения», одобренный постановлением Государственного

- комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 19.07.2002 89;
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 540; СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14.11.2016 798/пр;
 - СП 42.13330.2011, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
 - виды элементов планировочной структуры, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 738/пр;
 - Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 739/ материалов по обоснованию проекта планировки территории, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 740/пр;
 - Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 742/пр;
 - Региональные нормативы градостроительного проектирования Архангельской области, утвержденные постановлением Правительства Архангельской области от 19 апреля 2016 года №123-пп;
 - Схема территориального планирования Архангельской области, утвержденная постановлением Правительства Архангельской области от 25 декабря 2012 года №608-пп;
 - Генеральный план муниципального образования «Урдомское» (в действующей редакции);
 - Правила землепользования и застройки муниципального образования «Урдомское» (в действующей редакции);
 - местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Урдомское», утвержденные

Решение Совета депутатов МО «Урдомское» от 10 ноября 2017 года № 27-А ;

§ Положение о проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО «Урдомское», утвержденное решением Совета депутатов МО «Урдомское»

§ Топографической съемкой М1:500, выполненной ООО «Спецстройпроект восток» в 2022 г.

§ Инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «Спецстройпроект восток» в 2021 г.

§ Инженерно - гидрометеорологические изыскания, выполненные ООО «Спецстройпроект восток» в 2021 г.

§ Кадастровый план территорий кадастровых кварталов 29:09:010103

Документация по планировке территории части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области разработана с целью:

- выделение элемента планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков;
- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений;
- подготовка документов в формате XML, содержащих сведения об устанавливаемой документацией по планировке территории красных линиях и описание местоположения границ образованных проектом межевания территории земельных участков, подлежащих передаче в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости
- создание информационного ресурса в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности с целью обеспечения автоматизации процессов при исполнении полномочий в сфере градостроительной деятельности.

Проект планировки территории разработан в 2022 г. ООО «Спецстройпроект восток» в соответствии муниципальным контрактом № 0106300009121000131 и техническим заданием к нему.

1. Границы проектирования:

в пределах кадастрового квартала 29:09:010103 расположенного на землях населенных пунктов рп. Урдома, Ленского района Архангельской области.

Ранее на территорию, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, документация по планировке территории не разрабатывалась и не утверждалась.

2. Характеристики планируемого развития территории.

Таблица 1

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории проектирования	кв.м.	65087
1.1	Площадь образуемых земельных участков	кв.м.	44014
1.2	Площадь земельных участков, внесенных в ЕГРН в границах кадастровых кварталов	кв.м.	28142
1.3	Общая площадь застройки, внесенная в ЕГРН	кв.м.	1760
1.4	Общая площадь застройки, не внесенная в ЕГРН	кв.м.	2510

3. Параметры застройки в границах территории проектирования

Таблица 2

Земельные участки согласно ГКН				
№ п/п	Кадастровый номер	Уточненная площадь (кв.м.)	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	29:09:010103:121	2036	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома
2	29:09:010103:122	2220	Земли населенных пунктов	Для строительства многоквартирного жилого дома
3	29:09:010103:105	2194	Земли населенных пунктов	Для строительства здания гаражей
4	29:09:010103:865	4955	Земли населенных пунктов	среднеэтажная жилая застройка
5	29:09:010103:882	10500	Земли населенных	дошкольное, начальное и среднее общее

			пунктов	образование
6	29:09:010103:386	1750	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
7	29:09:010103:388	4000	Земли населенных пунктов	для строительства общежития гостиничного типа с встроенными торгово-офисными помещениями

3. Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории - развитие предусматривается.

4. Характеристики развития систем транспортного обслуживания территории – развитие предусматривается.

Планировочное решение системы внутриквартальных проездов предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех объектов индивидуального жилья с прилегающих улиц.

Общие сведения о параметрах и протяженности улично-дорожной сети

№ п/п	Наименование улицы	Тип улицы и дороги по классификации	Протяженность, м	Ширина, м		Площадь, м ²	
				проезжей части	трогуара	проезжей части	трогуара
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Переулок Паламышский	Проезды основные	508	6	1,5	3627	733

Документацией по планировке территории в границах проектирования предусматриваются автостоянки для кратковременного и длительного хранения автомобилей.

№ п/ п	Местоположение	Количество парковочных мест
1	2	3

1	В 40 метрах южнее детского сада по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, Ленский район, МО "Урдомское", рабочий поселок Урдома, переулок Паламышский, 15	27
2	В 20 метрах западнее дома по адресу: Архангельская область, Ленский район, МО "Урдомское", поселок Урдома, пер. Паламышский, д. 13	10
3	На придворовой территории по адресу: Архангельская область, Ленский район, МО «Урдомское», рабочий посёлок Урдома, переулок Паламышский, 13/2	31

Размеры и местоположение парковочных мест спроектировано в соответствии с СП 113.13330.2016 и Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.12.2017 N 443-ФЗ.

Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Вертикальная планировка по проектируемым проездам решена с учетом водоотвода с прилегающих к ним территорий. Продольные уклоны проектируемых проездов в пределах требований СП 34.13330.2021

Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории:

Водоснабжение – развитие предусматривается: Проектирование централизованной системы холодного водоснабжения микрорайона с подключением к действующим сетям рп.Урдома

Водоотведение – развитие предусматривается. Проектирование системы водоотведения микрорайона с подключением к существующим сетям рп.Урдома.

Теплоснабжение – развитие предусматривается. Проектирование системы теплоснабжения микрорайона с подключением к существующим сетям рп.Урдома.

Газификация - развитие предусматривается. Проектирование системы газоснабжения микрорайона с подключением к существующим сетям рп.Урдома.

Электроснабжение – развитие предусматривается. Проектирование системы электроснабжения с подключением к существующим сетям рп.Урдома

Параметры развития сетей инженерной инфраструктуры в границах проектирования

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Новое строительство
1	2	3	4
1	Протяженность сетей водоснабжения	м	185.47
2	Протяженность линий электроснабжения	м	202.83
3	Протяженность сетей газоснабжения	м	239.4
4	Протяженность сетей теплоснабжения	м	189.63
5	Протяженность сетей водоотведения	м	183.35

Водоснабжение

Для обеспечения комфортной среды проживания населения в проектируемом микрорайоне предусматривается строительство централизованной системы холодного водоснабжения. Для прокладки водопровода рекомендуются полиэтиленовые трубы по ГОСТ 18599-2001. Диаметры водопроводных сетей уточняются при рабочем проектировании. Противопожарный водопровод планируется выполнить объединенным с хозяйственно-питьевым. На участках водопровода должны быть выполнены пожарные гидранты. Способ выполнения пожарных гидрантов должен учитывать их расположения в северной климатической зоне.

Газоснабжение

Выбор трассы газопровода произведен из условий обеспечения экономического строительства, надежной и безопасной эксплуатации газопроводов.

Трасса газопровода выбрана:

- кратчайшая, с целью экономичности строительства;
- с учетом действующих норм и правил.

Источником газоснабжения является природный газ.

Электроснабжение.

Предусматривается проектирование сетей электроснабжения и освещения для обеспечения электроэнергией проектируемых домов и освещения территории.

Теплоснабжение

Предусматривается проектирование сети теплоснабжения для обеспечения теплом проектируемых домов.

Водоотведение

Предусматривается проектирование сети бытовой канализации для обеспечения водоотведения проектируемых домов.

Режим грунтовых вод рассматриваемой территории в основном определяется климатическими условиями. В году обычно бывает максимум и минимум уровня. Максимум отмечается весной или в начале лета (май, июнь), минимум - к концу зимы (март, апрель). Амплитуда колебаний уровня на плоских междуречьях составляет 1-3 м, вблизи мест разгрузки (у бортов долин и котловин) - до 5-10 м. На большей части территории городского поселения «Урдомское» грунтовые воды залегают на глубине менее 2 м. Этот фактор существенно осложняет инженерно-строительные характеристики грунтов.

Для территории городского поселения «Урдомское» характерно высокое весеннее половодье и дождевые паводки в летне-осенний период. Наиболее высокие подъёмы уровней воды в период весеннего половодья отмечаются на крупной реке Вычегде, по левобережной пойме ко торой проходит западная граница поселения. Дождевые паводки летом обычно одиночные, осенью проходят сериями. Вызываемые ими подъёмы уровня воды значительно ниже весенних.

Продолжительность отдельных паводков летом 1-2 недели, серий паводков в осенний период - до 3-6 недель. Весной в р.Вычегда вода поднимается на 5-7 м над меженным уровнем. Паводковую ситуацию значительно усложняют заторы льда на реке Вычегда во время весеннего половодья. Осенью перед ледоставом на р.Вычегда часто возникают зажоры льда, так же вызывающие значительный подъем уровня воды.

Во время максимального из наблюдаемых подъема уровня весеннего паводка (1974 г.) уровень воды в реке поднимался над меженным на 7,67 м. Учитывая, что абс. отметка уреза воды в межень в устье р.Верх. Лупья - 50,0 м БС, а в районе д.Суходол - 56 м БС, уровень максимального паводка на участке реки, близком к границе поселения, будет соответствовать абс. отм. 58-64 м БС. В зону затопления попадают следующие населенные пункты городского поселения «Урдомское»: дер.Ошлапье, дер.Заречье, пос.Вандыш, пос.Лупья.

В целях предотвращения затопления территории проектом планировки территории предусматривается система водоотводных канав.

Водоотводная канава – это часть открытой дренажной системы, сооружаемая для защиты грунта от избыточной влаги. Ненужная вода по

руслу канала выводится за территорию участка в водосборные колодцы или водоемы.

Плотность и параметры застройки территории

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).

Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки, установленные в СП 42.13330.2016 (приложение Б), распространяются для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства и составляют следующие значения:

коэффициент застройки 0,2

коэффициент плотности застройки 0,4

В связи с тем, что документация по планировке территории проектируется в отношении части квартала и не включает всю квартальную застройку определить коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки на территории проектирования не представляется возможным.

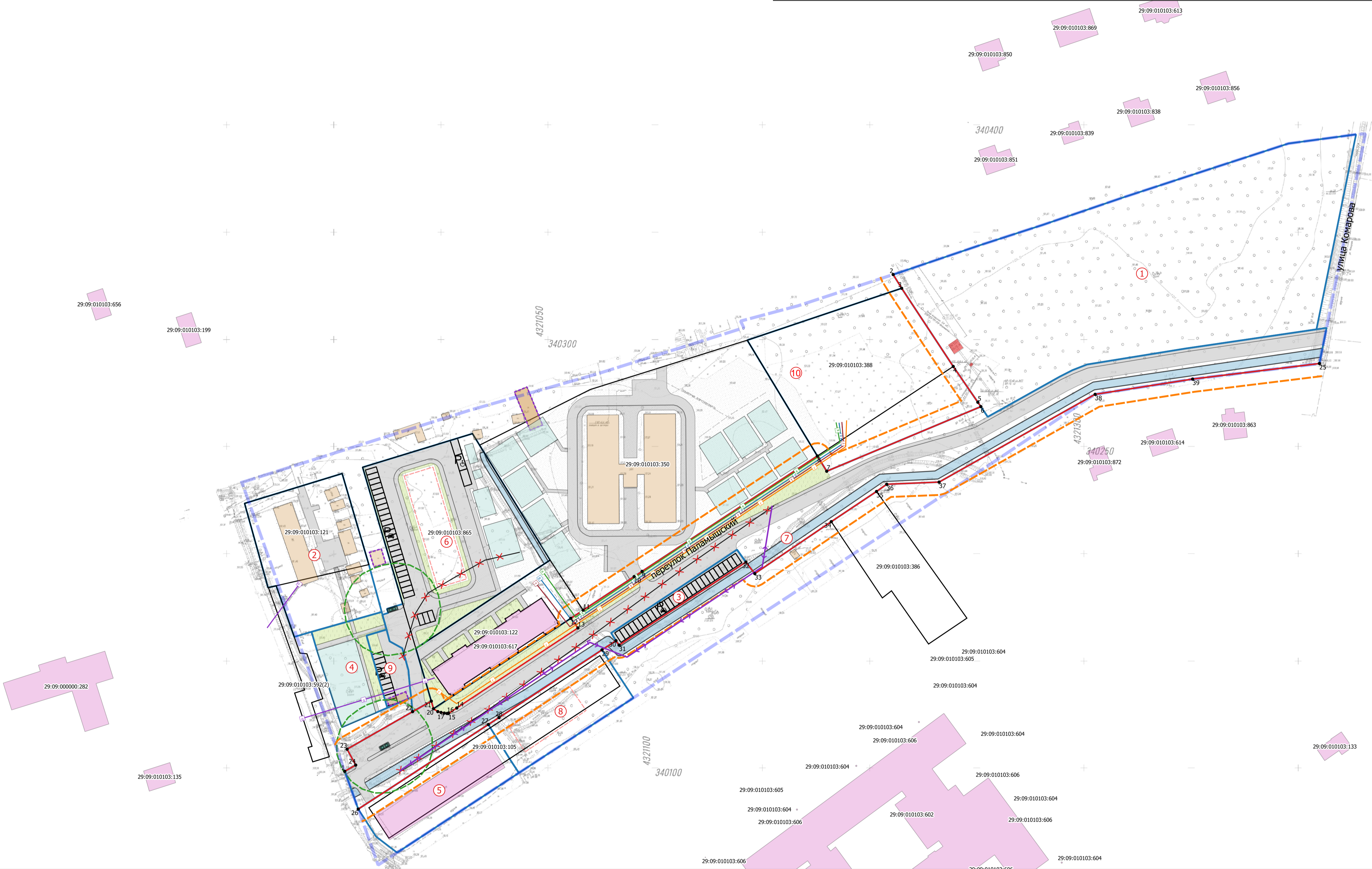
Размеры земельных участков соответствуют Приказу Минземстроя РФ от 26.08.1998 N 59 "Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах"

1.2 Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства

Очередность планируемого размещения объектов капитального строительства на территории проектирования, этапы строительства следует определять на последующих стадиях проектирования.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переулка Паламышский рп.Урдома Ленского района
Архангельской области

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ)
М 1:1000



Координаты конечных и поворотных точек красных линий

Номер точки	X (МСК-29, зона 4)	Y (МСК-29, зона 4)
2	340330.12	4321211.04
3	340323.72	4321215.01
4	340287.24	4321239.08
5	340270.56	4321250.55
6	340268.52	4321251.96
7	340238.38	4321180.04
8	340245.5	4321175.67
9	340191.67	4321093.89
10	340189.23	4321090.19
11	340173.56	4321066.39
12	340169.79	4321060.66
13	340165.26	4321063.95
14	340127.94	4321007.44
15	340125.39	4321003.58
16	340125.39	4321002.9
17	340125.56	4321001.61
18	340125.86	4321000.11
19	340126.27	4320998.59
20	340127.62	4320996.6
21	340131.15	4320995.56
22	340126.23	4320986.83
23	340108.73	4320956.26
24	340101.32	4320960.29
1	340098.43	4320955.19
26	340080.79	4320961.47
27	340120.24	4321022.17
28	340123.47	4321027.15
29	340155.05	4321075.19
30	340159.34	4321081.71
31	340157.28	4321083.16
32	340195.99	4321142.34
33	340190.63	4321146.47
34	340214.86	4321182.17
35	340228.94	4321203.28
36	340232.31	4321208.05
37	340233.32	4321232.48
38	340274.25	4321305.26
39	340281.37	4321350.75
25	340288.63	4321409.91

- Условные обозначения:**

 - граница проектирования
 - границы земельных участков объекты сведения о которых внесены в ЕГРН
 - границы проектируемых земельных участки
 - линии регулирования застройки
 - проектируемые красные линии
 - Объекты транспорта и улично-дорожной сети**
 - улицы и проезды с асфальтовым покрытием
 - тротуары и пешеходные дорожки
 - граница парковочного места
- Объекты общего пользования**

 - площадки ТБО
 - Здания и сооружения**
 - объекты недвижимости сведения о которых внесены в ЕГРН
 - объекты недвижимости сведения о которых не внесены в ЕГРН
 - труба для стока воды в канаве
 - строения, сооружения, подлежащие демонтажу
 - планируемое размещение зданий, строений
 - комплектная трансформаторная подстанция
 - Зоны**
 - площадка для отдыха и занятия спортом населения, детская игровая площадка
- Проектируемые инженерные сети**

 - линии электропередачи
 - бытовая канализация
 - теплоснабжение
 - газопровод
 - водопровод
 - демонтаж ЛЭП
- Зона озеленения газом**

 - зона изменяемого ландшафта
 - санитарно-защитная зона ТБО

МК N 0106300009121000131					
Документация по планировке территории в отношении части кадастрового квартала 29:09:010103 в районе переуллка Паламышский рп.Урдома Ленского района Архангельской области					
Изд.	Кол.	Лист	Лист	Лист	Лист
Разработано	Составлено				
Проверено	Исполнено				
Т.Контра	И.Иванова				
И.Иванова					
Архангельская область, Ленский район, рп. Урдома				Страница	Лист
				1	2
Чертеж планировки территории (основной чертеж)				ООО «СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ-ВОСТОК»	