

**АО «ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ КОРПОРАЦИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТИ  
И ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ»**

Лицензия рег. №73-00006Ф от 03.12.2012 г.  
Свидетельство СРО №0510-2014-7305111156-П-85 от 23.04.2014 г.

Проект планировки территории  
садоводческого некоммерческого товарищества «Зенит-1» в границах  
улиц Набережная, Лесная села Архангельское  
Чердаклинского района Ульяновской области

Том 1

Утверждаемая часть проекта планировки

Положения по планировке территории  
( положения о размещении объектов капитального строительства федерального,  
регионального и местного значения, характеристиках планируемого развития территории,  
характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания и инженерно-  
технического обеспечения, необходимых для развития территории)

**Директор**

**Петров А. В.**

**Ульяновск 2021**

## Состав проекта

№	СОДЕРЖАНИЕ	
<b>Том I</b>	<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>	
	Титульный лист	1
	Содержание	2
<b>Часть 1</b>	Проект планировки территории	
	<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА :</b> 1. Общая часть Основание для разработки проекта Исходные данные для проектирования 2. Характеристика планируемого развития территории архитектурно-планировочная организация территории 3. Параметры развития территории 4. Объекты капитального строительства 5. Характеристики развития транспортной инфраструктуры 6. Инженерно-техническое обеспечение Водоснабжение хозяйственно-питьевое Электроснабжение Технико-экономические показатели развития систем инженерно-технического обеспечения территории 7. Благоустройство и озеленение территории 8. Положение об очередности планируемого развития территории	3   3-4  4-6 6 6  6-7   8 8
<b>Часть 2</b>	Проект планировки территории (графическая часть). Чертеж 1: Чертеж планировки территории Чертеж 2: Разбивочный чертеж красных линий Чертеж 3: Поперечный профиль улиц в красных линиях	9 10 11

## **1. Общая часть**

Данная работа проводится для раздела земельного участка с кадастровым номером 73:21:000000:1596 садоводческого некоммерческого товарищества «Зенит-1» в границах улиц Набережная, Лесная села Архангельское Чердаклинского района Ульяновской области, в целях предоставления гражданам земельных участков для ведения садоводства.

Исходные данные, используемые для формирования проекта планировки территории:

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области.
2. Генеральный план муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области.
3. Распоряжение Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области №1749-р от 24.05.2018г
4. Приказ Департамента архитектуры и градостроительства Ульяновской области № 11-од 30.01.2017г.
5. Инженерно-геодезические изыскания, система координат МСК-73.
6. Данные РОСРЕЕСТРА РФ: - выписки из ЕГРН

Проект разработан на топографической съемке. Графические материалы представлены в масштабе 1:1000 на бумажном носителе.

По Распоряжению Агентства государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области №1749-р от 24.05.2018г на государственный кадастровый учет поставлен земельный участок площадью 20530 кв.м. с кадастровым номером 73:21:000000:1596. Адрес: Ульяновская область, Чердаклинский район МО «Мирновское сельское поселение» с. Архангельское. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование – садовые дома. Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области земельный участок расположен в зоне садоводческих объединений Р-2 и в зоне индивидуальной усадебной жилой застройки Ж-1Б.

### **Исходные данные для проектирования**

Проект планировки разработан на основе следующих документов:

- Схема Генерального плана Мирновского сельского поселения
- Правила землепользования и застройки МО «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области
- Приказ Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области « О внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Мирновское сельское поселение» Чердаклинского района Ульяновской области» №214-пр от 09.12.2019года.
- Федеральный закон №217-ФЗ от 29.07.2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»
- Сведения о состоянии транспортной инфраструктуры, транспортного обслуживания проектируемой территории
- Сведения о состоянии инженерной инфраструктуры и инженерного обеспечения проектируемой территории, о наличии резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры
- Свод правил "Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства, здания и сооружения" 53.13330.2019

- Топографический план масштаба 1:1000.

## **2. Характеристика планируемого развития территории**

### **2.1 Архитектурно-планировочная организация территории.**

Проектируемая территория общей площадью 20530 кв.м. в границах улиц Набережная, Лесная, в с. Архангельское Чердаклинского района Ульяновской области планируется для развития садоводства, под садовые дома. В ходе разработки проекта планировки на территории выделены кварталы застройки, которые в свою очередь разбиваются на земельные участки под застройку садовых домов. Одновременно с этим на проектируемой территории выделены территории для развития транспортной и инженерной инфраструктур (территории общего пользования). Они представляют собой коридоры с проездами и инженерными сетями.

Проектом предусматривается осуществлять ведение садоводства, строительство индивидуальных садовых домиков в условиях опережающей инженерной подготовки и инженерного оборудования территории. В связи с этим предусматривается максимально возможная кооперация всех видов инженерного обеспечения, их транспортного обслуживания, а также общее благоустройство территории. Проектирование и строительство источников инженерного обеспечения и коммуникаций, сетей и сооружений транспорта, а также всех других объектов общего пользования производится с учетом нужд всех потребителей. Создание общеузловых объектов имеет большие градостроительные, санитарно-гигиенические преимущества и обеспечивает получение значительного экономического эффекта.

Планировочная структура территории разработана с учетом наиболее полного использования территории для дач, инженерных коммуникаций, а также возможности осуществления строительства и ввод в эксплуатацию по установленным очередям. Застройка обеспечивается всеми видами инженерного оборудования согласно техническим условиям.

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение застройки предусмотрено с учетом максимального сохранения существующего рельефа и ландшафта окружающей территории.

На проектируемой территории предусматривается строительство блочной трансформаторной подстанции.

Объекты федерального, регионального, местного значения на данной территории отсутствуют, в связи с чем такие объекты не отображаются на чертеже проекта планировки территории.

Объекты социально-культурного и бытового назначения на данной территории отсутствуют, в связи с чем такие объекты не отображаются на чертеже проекта планировки территории.

## **3. Параметры развития территории**

Баланс функционального зонирования			
№п/п	Наименование функциональной зоны	Площадь, м <sup>2</sup>	% от общей площади территории
1	Площадь проектируемой территории	20530	100
2	Кварталы застройки садовыми домами	15398	75
3	Территории общего пользования	5132	25

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории			
№п/п	Наименование	Ед. измер.	Количество
1. Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории всего В том числе: 1. Территория инфраструктуры -зона транспортной и инженерной инфраструктуры -сооружения для хранения средств пожаротушения, площадки для мусоросборников, сторожка 2. Территория кварталов используемая для дач	м <sup>2</sup>	20530  3832  130  15398
1.2	Показатели по территории инфраструктуры		
	Площадь территории	м <sup>2</sup>	130
	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	100
	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	100
	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	30
	Процент застройки	%	77
	Процент озеленения	%	23
2. Объекты капитального строительства			
1	ТП	объект	1
2	сооружения для хранения средств пожаротушения		1
3	сторожка		1
4	Площадка для мусоросборников		1
5	Площадка для стоянки автомобилей		-
6	Магазины		-
3. Протяженность и площадь улично-дорожной сети			
3.1	Общая протяженность улично-дорожной сети, в том числе: -проезды -тротуары	км	0,440  0,440 -
4. Протяженность линий общественного транспорта			
4.1	Внутренний общественный транспорт	км	Общественный транспорт на проектируемой территории не предусмотрен
5. Инженерное обеспечение территории			
5.1	Водоснабжение	км	0,44
5.2	Электроснабжение (электрокабель 0,4 кВ)	км	0,44

5.3	Газоснабжение	км	-	
5.4	Сети связи	км	-	
Показатели территории зоны транспортной и инженерной инфраструктуры				
№п/п	Наименование	Ед. измер.	Количество	Примечание
1	Площадь территории	м <sup>2</sup>	3832	
2	Площадь дорог	м <sup>2</sup>	2640	
3	Площадь тротуаров	м <sup>2</sup>	-	
4	Площадь твердых покрытий (дороги и тротуары)	м <sup>2</sup>	2640	
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	1192	
6	Процент озеленения	%	31	

Площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию дачного объединения отсутствуют и данным проектом не предусмотрены.

#### 4. Объекты капитального строительства

№п/п	Наименование объекта	Общая площадь м2	Площадь застройки м2	Этаж-ность
1	ТП	20	20	1
2	Сторожка	40	40	1
3	сооружения для хранения средств пожаротушения	Будет расположено в здании сторожки, площадью 10м2	-	1
4	Площадка для стоянки автомобилей	-	-	-

В границах проектируемой территории размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения не планируется.

На проектируемой территории строительство магазина не планируется. Нет необходимости размещать магазин на территории садоводческого товарищества, так как магазин расположен западнее от территории СНТ "Зенит-1".

СНТ "Зенит-1" считается малым садоводческим обществом, так как насчитывает менее 100 садовых участков и необходимости в размещении автостоянки на территории садоводческого товарищества нет. Каждый член садоводческого товарищества при необходимости, транспортное средство будет располагать на своем земельном участке.

#### 5. Характеристики развития транспортной инфраструктуры

##### 5.1 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Въезд-выезд на проектируемую территорию будет осуществляться со стороны СНТ «Дорожник» Чердаклинского района Ульяновской области, а также с ул. Набережная. Для этого планируется строительство проезда.

Основные параметры поперечного профиля дорог.

Ширина проезда в красных линиях 12 м.

Ширина проезжей части для проезда – 6 м.

Поперечные уклоны проезжей части (кроме участков кривых в плане) -2,5%.

Наружное освещение на территории СНТ "Зенит-1" предусматривается на проездах территории садоводства в соответствии с требованиями СП 53.13330.2019.

## **5.2 Пешеходные пути**

Внутренняя дорога предназначена также и для проезда транспорта. К ней будут привязаны все участки проектируемой территории.

Пешеходная связь проектируемой территории с центром населенного пункта будет осуществляться:

-вдоль планируемой подъездной дороги со стороны СНТ «Дорожник» Чердаклинского района Ульяновской области.

## **6. Инженерно-техническое обеспечение**

Основные решения по хозяйственно-питьевому водоснабжению, водоотведению (производственные и хозяйственно-бытовые стоки) и дождевой канализации промышленной зоны «Заволжье» приняты на основании задания на проектирование, технических условий эксплуатирующих организаций, архитектурно-планировочных решений, и в соответствии с действующей нормативной документацией:

- 1) СНиП 2.04.02-84\* (Водоснабжение. Наружные сети и сооружения);
- 2) Правила устройства электроустановок. Издание седьмое.

### **6.1 Водоснабжение хозяйственно-питьевое**

#### **Существующее положение**

В настоящее время по проектируемой территории отсутствуют сети хозяйственно-питьевого водопровода.

#### **Проектное предложение**

Проектом планировки предлагается прокладка подземного хозяйственно-питьевого водопровода протяженностью около 440 м. Для строительства необходимо разработать проектно-сметную документацию.

### **6.2 Электроснабжение**

#### **Существующее положение**

В настоящее время непосредственно по проектируемой территории отсутствуют сети электроснабжения.

#### **Проектное предложение**

Проектом предлагается строительство на проектируемой территории воздушной ЛЭП и установка блочной ТП.

Наружное освещение данного садоводческого товарищества «Зенит-1» проходит с ул. Набережная с. Архангельское и со стороны СНТ «Дорожник» Чердаклинского района Ульяновской области.

### **6.6. Техничко-экономические показатели развития систем инженерно-технического обеспечения территории**

Расчет систем водоснабжения производится исходя из следующих норм среднесуточного водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды:

- при водопользовании из водоразборных колонок, шахтных колодцев – 30 - 50 л/сут. на 1 жителя;
- при обеспечении внутренним водопроводом и канализацией (без ванн) – 125 - 160 л/сут. на 1 жителя. Для полива посадок на приусадебных участках:
- овощных культур – 3-15 л /кв. м в сутки;

– плодовых деревьев – 10 – 15 л/кв. м в сутки (полив предусматривается 1-2 раза в сутки из водопроводной сети сезонного действия или из открытых водоемов и специально предусмотренных котлованов – накопителей воды).  
Электрическая нагрузка: 546 кВт/сут.

## **7. Благоустройство и озеленение территории**

Мероприятия по благоустройству и озеленению проектируемой территории будут разработаны по отдельным проектам.

## **8. Положение об очередности планируемого развития территории**

1 этап -2021 - 2023 г.г.,

2 этап - 2023 - 2026 г.г.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. выполнение подготовительных работ для проектируемой застройки;
2. разбивка на местности красных линий, прокладка инженерных коммуникаций, устройство дорожных покрытий улиц и проездов;
3. строительство проектируемой коммунальной инфраструктуры и садовых домов.



[illegible]

Page 10

\_\_\_\_\_

---



10

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

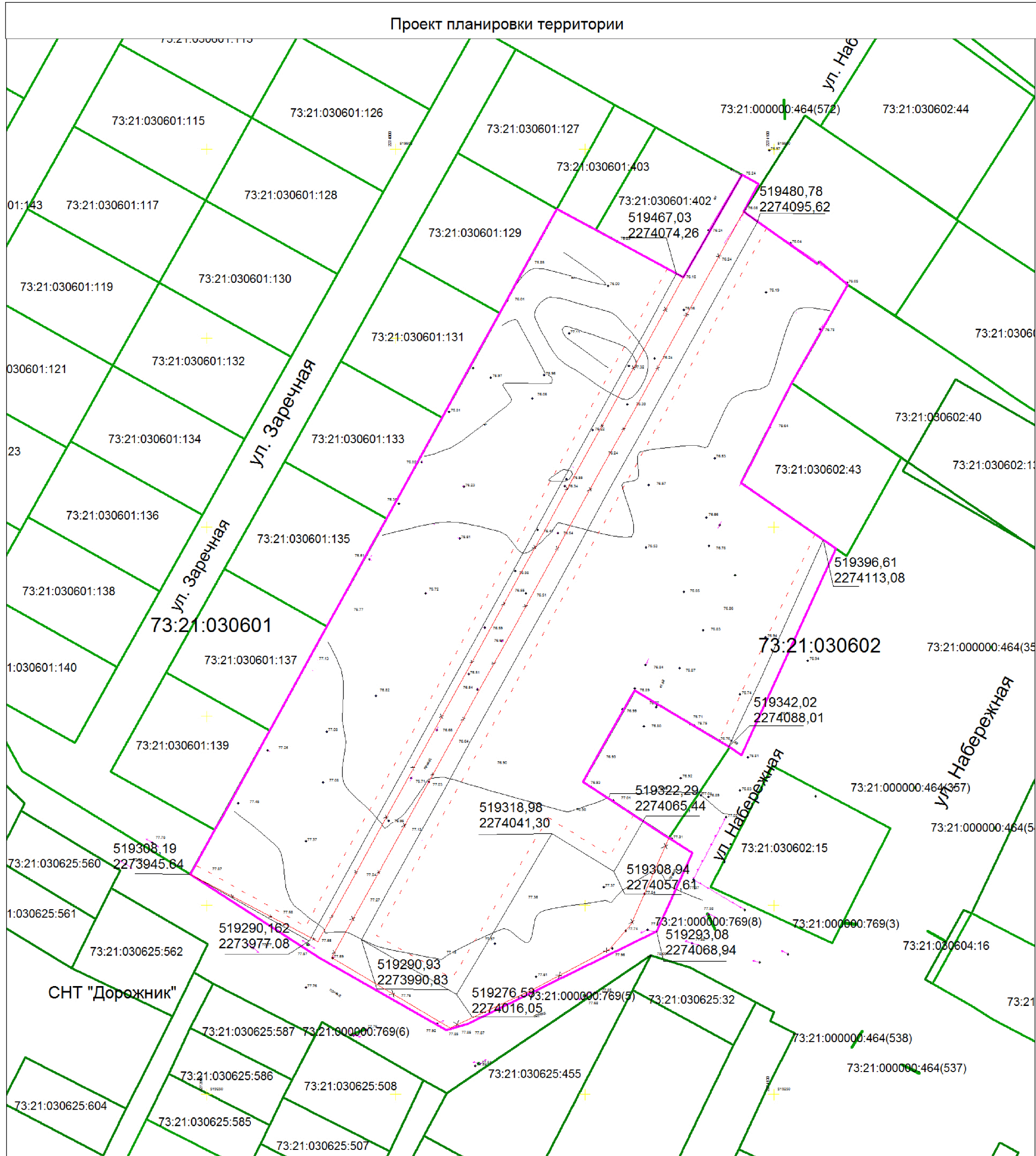
Page 10

10



Created by Universal Document Converter





Границы



- границы проектируемой территории

Линии регулирования



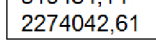
- красная линия



- Линии регулирования застройки



- отменяемые красные линии



- координаты поворотных точек

						Территория СНТ "Зенит-1" общей площадью 2 га Чердаклинский район Ульяновской области			
Изм.	Коп.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разработал						Проект планировки территории	стадия	лист	лист
Проверил		Петров А.В.					П	1	1
						Разбивочный чертеж красных линий М 1:1000	АО "ИКНЗР"		

