



Общество с Ограниченной Ответственностью
«ГЕО»



Проект планировки территории МО г. Кола
(в том числе проект межевания)

Том I – Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть проекта

Утвержден _____

Директор:
Главный инженер:

Ярец А.В.
Волков А.Г.

г. Кола 2018 г.

Состав проекта планировки и межевания территории

Том I – Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть проекта

- Текстовая часть
- Графическая часть:
 1. Схема инвентаризации, М 1:2000;
 2. Проект межевания в составе проекта планировки (схема межевания), М 1:2000;
 3. Проект межевания в составе проекта планировки (разбивочный чертеж), М 1:2000.

Том II– Проект планировки. Обосновывающая часть проекта

- Текстовая часть
 1. Приложение 1;
 2. Приложение 2;

Электронная версия проекта

- CD – диск

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Пояснительная записка

1. Введение	4
2.Существующее положение. Комплексная оценка градостроительной ситуации.	6
2.1 Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией	6
2.2 Современное состояние и использование территории	13
2.3 Транспортное обслуживание территории. Благоустройство	13
2.4. Инженерно-техническое обеспечение	13
2.4.1 Электроснабжение	13
2.4.2 Водоотведение	13
2.5 Выводы градостроительного анализа территории. Предпосылки развития территории	14
3. Проектные решения	15
3.1 Градостроительное решение	15
3.2 Организация транспортного обслуживания и улично-дорожная сеть	15
3.3 Инженерно-техническое обеспечение	16
3.3.1 Водоснабжение	16
3.3.2 Водоотведение	16
3.3.3 Электроснабжение	16

Раздел 2. Графическая часть

1. Схема инвентаризации, М 1:2000;
2. Проект межевания в составе проекта планировки (схема межевания), М 1:2000;
3. Проект межевания в составе проекта планировки (разбивочный чертеж), М 1:2000;

Раздел I. Пояснительная записка

1. Введение

Проект планировки (в том числе проект межевания) территории МО Г. Кола разработан на основании технического задания, являющегося неотъемлемой частью муниципальных контрактов № МК 1-м/2018 от 06.11.2018 года и МК 2-м/2018 от 06.11.2018 года заключенных с ООО «ГЕО» и Отделом имущественных отношений МО г. Кола

Работы проводятся на основании постановлений администрации города Кола № 380 от 22 августа 2018 года, № 385 от 23 августа 2018 года по проведению кадастровых работ по подготовке проектов планировки (проектов межевания в составе проекта планировки территории) расположенных в кадастровых кварталах 51:01:0103001, 51:01:0103002, 51:01:0103003, 51:01:0103004, 51:01:0106004, 51:01:0104001, 51:01:0107001 в целях обеспечения инженерной инфраструктуры.

Границы проектирования – территория ограниченная вышеуказанными кварталами и составляет - 2290088.5 кв.м.

Правовая, нормативная и методическая база для проведения работ:

1. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
2. Федеральный закон от 29.12.2004 N 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 25.11.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
5. Закон Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
6. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»;
7. Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии»;
8. Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
9. Закон Мурманской области от 10.07.2007 N 867-01-ЗМО «О регулировании градостроительной деятельности на территории Мурманской области»;
10. СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. Утвержден приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820;
11. СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей». Приняты и введены в действие постановлением Госстроя РФ от 19.11.1999 N 64;

12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74;

13. «Нормы отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса», утвержденные постановлением Правительства РФ от 02.09.2009 N 717;

14. РДС 30-201-98. «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации». Принята постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 N 18-30;

15. Решение Совета депутатов города МО г. Кола «Об утверждении генерального плана и правил землепользования и застройки МО г. Кола Кольского района Мурманской области № 43/371 от 17.04.2013 года;

16. Проект местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского поселения Кола;

2. Существующее положение. Комплексная оценка градостроительной ситуации.

2.1 Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией

В отношении градостроительной деятельности на рассматриваемой территории действуют:

1. Генеральный план утвержденный решением Совета депутатов г. Кола «Об утверждении генерального плана и правил землепользования и застройки МО г. Кола Кольского района Мурманской области № 43/371 от 17.04.2013 года.

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования город г. Кола ,
Правила землепользования и застройки муниципального образования город Кола (далее - ПЗЗ) устанавливают следующие территориальные зоны для рассматриваемой территории:

1. Территориальная зона Р(П), Зона рекреационного назначения. Подзона парков, скверов и садов в г. Кола.
2. Территориальная зона Р(С), Зона рекреационного назначения. Подзона объектов спорта в г. Кола.
3. Территориальная зона П1.4, Производственная зона. Подзона объектов IV-го класса санитарной опасности в г. Кола.
4. Территориальная зона Сп2, Зона специального назначения, связанная с государственными объектами в г. Кола.
5. Территориальная зона О1, Зона делового, общественного и коммерческого назначения в г. Кола.
6. Территориальная зона Ж1, Зона застройки индивидуальными жилыми домами в г. Кола.
7. Территориальная зона Ж3, Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в г. Кола.
8. Территориальная зона Т(АД), Зона транспортной инфраструктуры. Подзона автомобильных дорог в г. Кола.
9. Территориальная зона П1.3, Производственная зона. Подзона объектов III-го класса санитарной опасности в г. Кола.
10. Территориальная зона П1.5, Производственная зона. Подзона объектов V-го класса санитарной опасности в г. Кола.
11. Территориальная зона Р(Л), Зона рекреационного назначения. Подзона лесов населенных пунктов в г. Кола)

3. Для каждой территориально зоны определены градостроительные регламенты согласно ПЗЗ:

51:01-7.302 - Граница территориальной зоны Зона рекреационного назначения (Территориальная зона Р(П), Зона рекреационного назначения. Подзона парков, скверов и садов в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Историко-культурная деятельность (9.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Магазины (4.4)

Общественное питание (4.6)

Обслуживание автотранспорта (4.9)

Отдых (рекреация) (5.0)

Ведение дачного хозяйства (13.3)

51:01-7.301 - Граница территориальной зоны Зона рекреационного назначения(Территориальная зона Р(С), Зона рекреационного назначения. Подзона объектов спорта в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Спорт (5.1)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Коммунальное обслуживание (3.1)

Развлечения (4.8)

Обслуживание автотранспорта (4.9)

51:01-7.304 - Граница территориальной зоны Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур(Территориальная зона П1.4, Производственная зона. Подзона объектов IV-го класса санитарной опасности в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Обслуживание автотранспорта (4.9)

Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

Легкая промышленность (6.3)

Пищевая промышленность (6.4)

Нефтехимическая промышленность (6.5)

Строительная промышленность (6.6)

Энергетика (6.7)

Связь (6.8)

Склады (6.9)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Недропользование (6.1)

Гостиничное обслуживание (4.7)

Специальное пользование водными объектами (11.2)

Гидротехнические сооружения (11.3)

51:01-7.299 - Граница территориальной зоны Зона специального назначения(Территориальная зона Сп2, Зона специального назначения, связанная с государственными объектами в г. Кола)

1) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Запас (12.3)

51:01-7.308 - Граница территориальной зоны Общественно-деловая зона(Территориальная зона О1, Зона делового, общественного и коммерческого назначения в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Бытовое обслуживание (3.3)

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)(4.2)

Рынки (4.3)

Магазины (4.4)

Общественное питание (4.6)

Гостиничное обслуживание (4.7)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Коммунальное обслуживание (3.1)

Социальное обслуживание (3.2)

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

Культурное развитие (3.6)

Религиозное использование (3.7)

Общественное управление (3.8)

Деловое управление (4.1)

Банковская и страховая деятельность (4.5)

Отдых (рекреация) (5.0)

Связь (6.8)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

51:01-7.290 - Граница территориальной зоны Жилая зона (Территориальная зона Ж1, Зона застройки индивидуальными жилыми домами в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Ведение дачного хозяйства (13.3)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

Блокированная жилая застройка (2.3)

Коммунальное обслуживание (3.1)

Социальное обслуживание (3.2)

Бытовое обслуживание (3.3)

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

Культурное развитие (3.6)

Религиозное использование (3.7)

Магазины (4.4)

Банковская и страховая деятельность (4.5)

Общественное питание (4.6)

Гостиничное обслуживание (4.7)

Обслуживание автотранспорта (4.9)

Отдых (рекреация) (5.0)

Связь (6.8)

Склады (6.9)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

51:01-7.286 - Граница территориальной зоны Жилая зона (Территориальная зона Ж3, Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

Блокированная жилая застройка (2.3)

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

Объекты гаражного назначения (2.7.1)

Коммунальное обслуживание (3.1)

Социальное обслуживание (3.2)

Бытовое обслуживание (3.3)

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

Культурное развитие (3.6)

Религиозное использование (3.7)

Магазины (4.4)

Банковская и страховая деятельность (4.5)

Общественное питание (4.6)

Гостиничное обслуживание (4.7)

Обслуживание автотранспорта (4.9)

Отдых (рекреация) (5.0)

Связь (6.8)

Склады (6.9)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

51:01-7.298 - Граница территориальной зоны Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур (Территориальная зона Т(АД), Зона транспортной инфраструктуры. Подзона автомобильных дорог в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Объекты гаражного назначения (2.7.1)

Объекты придорожного сервиса (4.9.1)

Автомобильный транспорт (7.2)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Обслуживание автотранспорта (4.9)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

51:01-7.305 - Граница территориальной зоны Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур(Территориальная зона П1.3, Производственная зона. Подзона объектов III-го класса санитарной опасности в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Обслуживание автотранспорта (4.9)

Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

Легкая промышленность (6.3)

Пищевая промышленность (6.4)

Нефтехимическая промышленность (6.5)

Строительная промышленность (6.6)

Энергетика (6.7)

Связь (6.8)

Склады (6.9)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Недропользование (6.1)

Гостиничное обслуживание (4.7)

Специальное пользование водными объектами (11.2)

Гидротехнические сооружения (11.3)

51:01-7.294 - Граница территориальной зоны Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур(Территориальная зона П1.5, Производственная зона. Подзона объектов V-го класса санитарной опасности в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Деловое управление (4.1)

Банковская и страховая деятельность (4.5)

Обслуживание автотранспорта (4.9)

Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

Легкая промышленность (6.3)

Пищевая промышленность (6.4)

Нефтехимическая промышленность (6.5)

Строительная промышленность (6.6)

Энергетика (6.7)

Связь (6.8)

Склады (6.9)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Недропользование (6.1)

Гостиничное обслуживание (4.7)

Специальное пользование водными объектами (11.2)

Гидротехнические сооружения (11.3)

51:01-7.303 - Граница территориальной зоны Зона рекреационного назначения (Территориальная зона Р(Л), Зона рекреационного назначения. Подзона лесов населенных пунктов в г. Кола)

1) Основные виды разрешенного использования:

Отдых (рекреация) (5.0)

Охрана природных территорий (9.1)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

2) Условно-разрешенные виды разрешенного использования:

Магазины (4.4)

Общественное питание (4.6)

Историко-культурная деятельность (9.3)

Планировочные ограничения. Зоны с особыми условиями использования

В соответствии действующим законодательством основными планировочными ограничениями на проектируемой территории являются:

51:01-6.133 - Граница зоны с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций

51:00-6.111 - Зона с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций

51:00-6.118 - Зона с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций

51:00-6.57 - Зона с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций

51:01-6.109 - Зона с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций

2.2 Современное состояние и использование территории

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части муниципального образования городское поселение Кола Кольского района и ограничена кадастровыми кварталами 51:01:0103001, 51:01:0103002, 51:01:0103003, 51:01:0103004, 51:01:0106004, 51:01:0104001, 51:01:0107001. Площадь проектирования составляет - 2290088.5 кв.м.

На проектируемой территории в основном расположены объекты индивидуального жилищного строительства, многоквартирные жилые дома находятся на территории кадастрового квартала с номером 51:01:0103001 и расположены в западной части проектируемой территории на улицах Заводская и Нагорная. Объекты промышленности и транспорта сосредоточены по улицам Заводская и Кильдинское шоссе в зоне хорошей транспортной доступности. Также на проектируемой территории расположены инженерные сети водоснабжения и канализации, подземные и воздушные линии электропередачи, линии связи, улично-дорожная сеть. Значительная часть проектируемой территории является не освоенной и представляет собой лесотундру.

По проектируемой территории проходит федеральная трасса Р-21 «Кола».

2.3 Транспортное обслуживание территории. Благоустройство

В настоящее время транспортное обслуживание территории не осуществляется.

Расчистка дорог ведется по улицам Заводская, Нагорная, Строительная, Дорожная и ул. Кильдинское Шоссе.

2.4 Инженерно-техническое обеспечение

2.4.1 Электроснабжение

Все существующие здания и сооружения на проектируемой территории снабжаются электроэнергией от электрических сетей 6 кВ через трансформаторные подстанции 6/0,4 кВ.

2.4.2 Водоотведение

Централизованное водоотведение осуществляется от многоквартирных жилых домов и промышленных объектов, расположенных на улицах Нагорная и Заводская. На остальной проектируемой территории водоотведение отсутствует.

2.5 Выводы градостроительного анализа территории. Предпосылки развития территории.

- Недостаточно развиты адаптируемые к потребностям инвалидов функционально-планировочные элементы территории, а также информационное и инженерное обустройство.

- Отсутствуют площадки для сбора мусора. Вывоз твердых бытовых отходов не осуществляется.

- Недостаточно развита улично-дорожная сеть.

- Не использован в полном объеме возможный культурный и рекреационный потенциал территории.

Проект корректирует существующее положение для улучшения качества городской среды.

3 Проектное решение

3.1 Градостроительное решение

Согласно проектным решениям генерального плана и правила землепользования и застройки муниципального образования город Кола утвержденного решением Совета депутатов № 43/371 от 17.04.2013 года, рассматриваемая территория преимущественно определена под индивидуальную жилую застройку.

Земельные участки предназначенные для индивидуальной жилой застройки спроектированы с учетом исторически сложившегося характера использования территории. Площадь проектируемых земельных участков не выходит за пределы установленных норм и составляет в среднем от 800 до 2000 м². Количество земельных участков для индивидуальной жилой застройки предусмотренное проектом – 119. Каталоги координат характерных точек прилагаются. *См. приложение № 2*

Проектом планировки территории предусматривается парковая зона для организации мест отдыха населения. Общая площадь земельных участков, предусмотренная для организации парковой зоны, составляет 53812 м². Количество участков – 2. Каталог координат характерных точек прилагается. *См. приложение № 2*

Территория общего пользования ограниченная красными линиями спроектирована на основании местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городское поселение Кола и включает в себя улично-дорожную сеть и её элементы, объекты коммунального обслуживания, линейные объекты. Красные линии нанесены на основании сведений полученных из единого государственного реестра недвижимости и с учетом исторически сложившегося характера использования территории.

Для организации сбора и вывоза твердых бытовых отходов предусматривается разместить 5 площадок с соответствующей инфраструктурой. Проект предусматривает расположение площадок для сбора твердых бытовых отходов в местах с оптимальной транспортной доступностью и максимально возможным удалением от частных домовладений. Размер каждой площадки 3x8 м.

3.2 Организация транспортного обслуживания и улично-дорожная сеть

Система транспортного обслуживания на рассматриваемой территории может быть организована по ул. Дорожная с выходом на ул. Строительная и на ул. Кильдинское шоссе. Движение общественного транспорта также возможно организовать по выше указанным улицам. Движение по улицам Нагорная, Новая, Южная является затрудненным из за особенностей рельефа местности и носит исторически сложившийся характер.

Схема движения по улицам Дорожная и Заводская двусторонняя, ширина полосы движения – 3м, количество полос – 2. Улицы Нагорная, Южная, Новая имеют одну полосу для движения на существующих участках дорог и 2 полосы на проектируемых участках.

Основные и второстепенные проезды имеют 1 – 2 полосы для движения это зависит от исторически сложившегося характера использования территории и рельефа местности на конкретном участке. Ширина полосы движения по основным и второстепенным проездам также составляет 3 м. В конце тупиковых проездов предусмотрены разворотные площадки диаметром не менее 16 м. Покрытие дорожного полотна – грунтовое, асфальтобетонное. Для сбора поверхностных и грунтовых вод по обочинам предусматривается организация дренажных канав.

Временные стоянки для личного автотранспорта возможно организовать на территории общего пользования.

Проектируемая улично-дорожная сеть обеспечивает доступ ко всем находящимся на проектируемой территории земельным участкам, за исключением земельного участка с кад. номером 51:01:0107001:340. Отсутствие возможности обеспечить доступ к данному участку обусловлено стоящими на государственном кадастровом учете земельными участками перекрывающими прямой доступ.

3.3 Инженерно-техническое обеспечение

3.3.1 Водоснабжение

Проектные решения по водоснабжению объектов на проектируемой территории МО г. Кола отсутствуют.

3.3.2 Водоотведение

Проектные решения по водоотведению объектов на проектируемой территории МО г. Кола отсутствуют.

3.3.3 Электроснабжение

Проектные решения по электроснабжению объектов на проектируемой территории МО г. Кола отсутствуют.

Раздел II. Графическая часть.

1. Схема инвентаризации, М 1:2000;
2. Проект межевания в составе проекта планировки (схема межевания), М 1:2000;
3. Проект межевания в составе проекта планировки (разбивочный чертеж), М 1:2000;

