****

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**162602 г. Череповец ул. Социалистическая, 40 ИНН 3528065932 КПП 352801001 р/с 40702810271000000487 в филиале**

**Вологодский ОАО Банк ВТБ г. Вологда к/сч. 30101810000000000722 БИК 041909722 тел. (8202) 20-58-77**

**Проект планировки и проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 35:21:0107001:762 и смежной территории до границы земельного участка с кадастровым номером 35:21:0107001:113 и границы городского округа «Город Череповец»**

**Проект планировки**

**Часть II – Материалы по обоснованию**

**Пояснительная записка**

**930- ПЗ**

****

 Главный инженер проекта (И.П.Белановский)

Череповец 2018

Пояснительная записка:

 Введение.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1.1 Архитектурно-планировочное решение. Функциональное зонирование.

1.2 Развитие транспортной инфраструктуры.

1.3 Развитие инженерной инфраструктуры.

1.4 Граница территорий культурного наследия

2. Основные показатели по участку

3. Особые условия использования

4. Мероприятия по охране окружающей среды.

5. Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям.

 Заключение.

**Проект планировки и проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 35:21:0107001:762 и смежной территории до границы земельного участка с кадастровым номером 35:21:0107001:113 и границы городского округа «Город Череповец»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Введение**

Проект планировки и проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 35:21:0107001:762 выполнен на основании Постановления мэрии г. Череповца от 25.10.2016 года №4778.

Проект планировки и межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 35:21:0107001:762 выполнен ООО «Промстройэкспертиза» по договору от 28.02.17 года № 20-02/17.

Проект планировки и межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Площадь проектируемой территории составляет 1.63 га. Согласно Правилам землепользования и застройки города Череповца данная территория расположена в зоне П-1 – зона производственных объектов.

Разработка проекта планировки и межевания велась в соответствии с требованиями действующих федеральных законодательных актов, в том числе:

 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89\*;

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Вологодской области (утверждены Постановлением Правительства Вологодской области от 11 апреля 2016г. №338) ;

Генеральный план города Череповца (утвержден решением городской Думы от 28.11.2006 г. №165);

Правила землепользования и застройки города Череповец (утверждены решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 №132).

 Выполнение инженерных изысканий для корректуры имеющейся топографической подосновы  не требуется, так как на данной территории проектом не предусмотрено новое строительство, прокладка новых инженерных сетей.

Материалы проекта предоставлены в составе пояснительной записки и чертежей. Графическая часть проекта разработана в масштабе 1:500 и 1:1000. Система координат местная, система высот Балтийская.

**1.Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

**1.1 Архитектурно-планировочное решение. Функциональное зонирование.**

Проектируемая территория расположена в северной части г. Череповца, на границе муниципального образования г. Череповец и д. Ясная Поляна Тоншаловского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области. Данная территория входит в зону П-1 – зона производственных объектов. С северной и восточной стороны образуемый участок граничит с д. Ясная Поляна (участки с кадастровыми номерами 35:22:0113009:972, 35:22:0113009:698, 35:22:0113009:711, 35:22:0113009:712 и 35:22:0113009:1021, 35:22:0113009:1025- соответственно); с южной стороны участок с кадастровым номером 35:21:0107001:125; с западной - 35:21:0107001:113.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка 35:21:0303001:ЗУ1.

 Участок 35:21:0107001:ЗУ1 образован в кадастровом квартале 35:21:0107001, в границах территории зоны П-1 (зона производственных объектов), путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 35:21:0107001:762 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок состоит из исходного земельного участка с обозначением :762 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с обозначением :Т/п1 будет использоваться как проезд к территории базы и как временная стоянка грузовых транспортных средств. Планируемая территория в настоящее время свободна от застройки и представляет собой пустырь с локально расположенной посадкой кустарников. По территории проходят городские коммуникации водопровода и электрических сетей.

Земельный участок 35:21:0107001:ЗУ1 будет соответствовать следующим видам разрешенного использования: обслуживание автотранспорта (4.9) и склады (6.9).

Согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03, на данном участке возможно размещение парковочных мест грузового автотранспорта:

7.1.12. Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг

КЛАСС IV - санитарно-защитная зона 100 м

п.4. Стоянки (парки) грузового междугородного автотранспорта.

По Правилам землепользования и застройки г. Череповца, в данном месте, вдоль границы города проходит зона Н-1 (санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов) ПАО «Северсталь». Размер данной зоны -100м.

Также проходит зона Н-4 (Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций).

Проект размещения автостоянки грузового транспорта не нарушает и не противоречит зоне Н-1.

Рассматриваемый участок так же граничат с д. Ясная Поляна Тоншаловского сельского поселения Череповецкого района. По Правилам землепользования и застройки Тоншаловского сельского поселения прилегающая территория относится к зоне Ж-4 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности). Расстояние от ближайшего жилого дома до проектируемой автостоянки грузового транспорта составит 144.00 метра, что соответствует нормативным расстояниям от парковочных мест до окон жилых зданий.

Территория образуемого участка будет иметь глухое ограждение, высотой не более 2.0 метров.

 Проектом предусмотрено озеленение планируемой территории с учетом климатических характеристик.

Выполнена вертикальная планировка территории. Запроектированы лотки для сбора и отвода атмосферных осадков с территории. Учтены особенности существующего рельефа.

**1.2 Развитие транспортной инфраструктуры.**

Особенностью данной территории участка на территории г. Череповца, является расположение образуемого проезда, по которому осуществляется подъезд грузового транспорта, проходит по территории д. Ясная Поляна Тоншаловского сельского поселения.

Основной въезд на участок предусмотрен с существующей улицы Механизаторов д. Ясная Поляна, с последующим выездом на Северное шоссе. На проектируемой территории предусмотрена временная парковка грузового транспорта на 8 м/мест, разворотные площадки. Ширина проезда от 9.0 до 12.0 метров. Размеры и расположение противопожарных проездов приняты согласно техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности. Подъездные пути и стоянки для автотранспорта выполнены из железобетонных плит, пешеходные дорожки - из тротуарной мелкоразмерной плитки.

Проектом предусмотрено озеленение планируемой территории с учетом климатических характеристик. Использованы кустарники нескольких видов: кизильник блестящий, роза морщинистая, разные породы деревьев: клен остролистный, вяз.

Выполнена вертикальная планировка территории. Запроектированы железобетонные лотки для сбора и отвода атмосферных осадков с территории. Учтены особенности существующего рельефа.

**1.3 Развитие инженерной инфраструктуры.**

По территории проходят городские сети водопровода (охранная зона 10м), КЛ-10кВ (охранная зона 1м), ВЛ-10кВ (охранная зона 10м). Существующие здания подключены к основным сетям и коммуникациям. Источником водоснабжения является скважина на воду. Для отвода бытовых сточных вод от санитарно-технических приборов запроектирован септик. Отопление предусмотрено от электрических конвекторов. Уличное освещение территории организовано на железобетонных опорах.

Строительство новых сетей на образуемых участках не предполагается.

**1.4 Граница территорий культурного наследия**

На данной территории не находится объектов культурного наследия.

**2. Основные показатели по участку**

Площадь участка - 16372,32 м2

Площадь застройки - 546,82 м2

Площадь проездов - 11280,00 м2

Площадь озеленения - 1961,32 м2

Площадь хоз. площадки - 17,5 м2

Коэффициент застройки - 3%

Коэффициент озеленения - 12%

3. Особые условия использования.

Образуемый земельный участок состоит из исходного земельного участка с обозначением :762 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с обозначением :Т/п1.

На плане существующих объектов капитального строительства территории отражены строения и их характеристики по функции, по техническому и технологическому назначению, по стадии состояния (существующие, строящиеся).

 На схеме границ зон с особыми условиями использования отражены границы земельных участков по формам собственности:

- находящиеся в собственности граждан, физических лиц;

- находящиеся в муниципальной собственности;

- общего пользования.

 Показаны планировочные ограничения:

- санитарно- защитные зоны предприятий, сооружений;

- санитарные разрывы от транспортных коммуникаций;

На чертеже границ зон действия публичных сервитутов установлены зоны с особыми условиями использования территории.

 На чертеже границ зон действия публичных сервитутов установлены зоны с особыми условиями использования территории.

**4. Мероприятия по охране окружающей среды.**

 Целью разработки мероприятий по охране окружающей среды в проекте планировки является обеспечение приоритетности вопросов охраны окружающей среды, рационального природопользования, защиты здоровья населения и формирования экологически безопасной среды жизнедеятельности. Общее современное экологическое состояние в районе удовлетворительное. Участок расположен в зоне П-1 (зона производственных объектов) и граничит с зоной Ж-4 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности).

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования данной зоны должны соответствовать требованиям, регламентирующим уровни вредных выбросов и меры защиты окружающей среды.

Проектом предусмотрена установка на территории мусоросборников контейнерного типа, удобных для сбора и вывоза мусора на специально отведенные для этих целей полигоны бытовых отходов. Контейнеры размещаются на специальных площадках, расположенных на расстоянии не менее 20 метров от застройки. Автостоянки запроектированы в достаточной удаленности от окон жилых зданий.

На территории планировки предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- Обеспечение контроля со стороны соответствующих административных органов за соблюдением всех природоохранных нормативов.

- осуществление постоянного контроля за сохранением, удалением бытового мусора;

- осуществление контроля за санитарным состоянием территории;

- ведение любого строительства на участке, руководствующееся действующими строительными, градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными нормами.

При проведении работ по благоустройству территории необходимо сохранить баланс земляных масс при производстве работ по выемке и насыпе грунта, т. е. все излишки грунта будут использованы для планировки территории. Комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории включает засев газонов многолетними сортами трав, посадку деревьев и кустарников различных пород.

**5. Мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям.**

Территория рассматриваемого участка к группам территорий ГО не относится, потенциально опасных объектов не имеется. Проектом предусмотрены противопожарные мероприятия:

- наличие пожарных гидрантов;

- устройство противопожарных проездов вдоль существующих зданий

**Заключение.**

В результате разработки проекта были определены решения, обеспечивающие возможность размещения на данной территории элементов благоустройства соответствующих градостроительному зонированию. Определены границы существующих, изменяемых и подлежащих образованию земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий. Разработаны чертежи проектов планировки и межевания территории в М 1:1000 М 1:500 на основе топографической съемки территории.