**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Проект межевания территории, расположенной южнее Шоссейной улицы между земельными участками с кадастровыми номерами 47:07:1002001:1825 и 47:07:1002002:6 в д. Янино 1, Всеволожского муниципального района,

Ленинградской области



**ТОМ III**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Шифр:** ПМТ-ЯШ-2017-О

Всеволожск

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Проект межевания территории, расположенной южнее Шоссейной улицы между земельными участками с кадастровыми номерами 47:07:1002001:1825 и 47:07:1002002:6 в д. Янино 1, Всеволожского муниципального района,

Ленинградской области

**ТОМ III**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Шифр:** ПМТ-ЯШ-2017-О

**Заказчик: ООО "Скиф"**

**ООО "Престиж"**

**ООО "Альтаир"**

**Директор МБУ "ТАП"**

**МО «Город Всеволожск» Корпунова Я.И.**

**Главный архитектор проекта Подольская М.Ю.**

**Инженер Клубиков Е.С.**

**Кадастровый инженер Глебов А.Ю**

**СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Том | Обозначение | Наименование |
| **I** | ПМТ-ЯШ-ИРД | Исходно-разрешительная документация |
| **II** | ПМТ-ЯШ-СП | Основная (утверждаемая) часть проекта межевания. |
|  | **Текстовая часть:** | - перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;  - вид разрешенного использования земельных участков; |
|  | **Графическая часть:** | Чертеж межевания территории  М 1:500 |
|  |  | - Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры М 1:500;  - Красные линий, утверждаемые, изменяемые проектом межевания, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; М 1:500  - Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, М 1:500 |
| **III** | ПМТ- ЯШ-МТ | Материалы по обоснованию проекта межевания:  - Пояснительная записка;  - фрагмент проекта реконструкции автомобильной дороги общего пользования регионального значения "Санкт-Петербург -Колтуши на участке КАД - Колтуши" во Всеволожском районе Ленинградской области. АО "Петербург-Дорсервис"  - Схема планировочной организации образуемого земельного участка  - Схема использования территории в период подготовки проекта межевания;  - Чертеж межевания в составе материалов по обоснованию проекта межевания. М 1:500:  1) границы существующих земельных участков;  2) границы образуемых земельных участков;  3)границы зон с особыми условиями использования территории;  4)местоположение существующих объектов капитального строительства; |

## **ВВЕДЕНИЕ**

## Разработка настоящего проекта МЕЖЕВАНИЯ территории осуществляется на основании

## распоряжения Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области № 1170 от 20 НОЯБРЯ 2017 года.

Целью разработки данного проекта является решение следующих задач:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства

## ИСПОЛЬЗОВАННАЯ НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

проект межевания территории, расположенной южнее Шоссейной улицы между земельными участками с кадастровыми номерами 47:07:1002001:1825 и 47:07:1002002:6 в д. Янино 1, Всеволожского муниципального района,

Ленинградской области, выполнен в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Водным кодексом Российской Федерации;

- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного управления» от 06.10.2003 №131-Ф3;

- Областной закон ЛО от 23.12.2013 №100-03 «О порядке подготовки документации по планировке, осуществляемой на основании решений органов исполнительной власти Ленинградской области»;

- ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры РФ) № 73-ФЗ от 25.06.2002;

- ФЗ «Об охране окружающей среды» № 7-ФЗ от 10.01.2002;

- СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ);

- СП 11-112-2001 «Защита территории и поселений от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные постановлением Правительства Ленинградской области от 22 марта 2012 года №83 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области» (с изм.);

- Положение о порядке утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории, подготовленных на основании решения органов местного самоуправления Ленинградской области, утв. Приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27.12.2014 №7;

- Федеральный закон от 14.03.1995 №33-Фз «Об особо охраняемых природных территориях»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (в части не противоречащей ГК РФ)»;

- Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», раздел 2;

- Схема территориального планирования Ленинградской области, утверждённая Постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2012 г. №460 (с изменениями от 21.12.2015);

- Схема территориального планирования Всеволожского муниципального района;

- Генеральный план МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

- Правила землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

## РАЗМЕЩЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ПОСЕЛЕНИЯ

Рассматриваемая территория расположена в д. Янино - восточной части Заневского городского поселения, Всеволожского муниципального района Ленинградской области,

и непосредственно примыкает с южной стороны к автомобильной дороге регионального значения "Санкт-Петербург - Колтуши" на участке КАД - Колтуши во Всеволожском районе Ленинградской области.

Площадь территории в границах проектирования – 4000 м2

## СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Территория проектирования, площадью 4000 м2 в настоящее время используется для размещения объектов, характерных для эксплуатации придорожных территорий - обслуживания, транспорта и торговли. Территория частично не благоустроена, свободные земли, непосредственно примыкающие к автомобильной дороге градостроительно не сформированы, покрытия разбиты, периодически заняты хаотично, в разрез с существующими нормами, припаркованным легковым и крупногабаритным транспортом, движение пешеходов не регулируется, благоустройство отсутствует.

## ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

На территории проектирования отсутствуют границы зон особо охраняемых природных объектов, границы объектов культурного наследия, по территории проектирования проходят сети инженерно-технического обеспечения расположенного в границах проектирования объекта капитального строительства – магазина, через территорию образовываемого земельного участка организован подъезд к земельному участку с кадастровым номером 47:07:1002001:1825.

**Согласно РНГП ЛО и СП Градостроительство:**

Открытые автостоянки размещаются при условии соблюдения санитарных разрывов в соответствии с Таблицей 98 РНГП ЛО.

## 

## ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СТРУКТУРЫ

Основной задачей данного проекта является разработка предложений по освоению территории в границах проектирования в увязке с развитием прилегающих территорий, природными условиями и инженерно-транспортным обеспечением.

Проект направлен на обеспечение многоцелевого, рационального, непрерывного, освоения территории и ее использования в соответствии с разрешенными видами использования.

Проектом учтены решения, предложенные проектом реконструкции автомобильной дороги общего пользования регионального значения "Санкт-Петербург - Колтуши на участке КАД - Колтуши" во Всеволожском районе Ленинградской области (проектировщик - АО "Петербург-Дорсервис")

## НОРМАТИВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ В ОТНОШЕНИИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным законом от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» и СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» проектом предусматриваются решения, позволяющие обеспечить для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения (далее - маломобильных групп населения - МГН) равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время эксплуатации.

Транспортные проезды на участках и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемым инвалидами, допускается совмещать при соблюдении градостроительных требований к параметрам путей движения.

Ширина пути движения на участках при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна быть не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок по ГОСТ Р 50602 «Кресла-коляски. Максимальные габаритные размеры».

Высоту бордюров по краям пешеходных путей на участке рекомендуется принимать не менее 0,05 м.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,04 м.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, предложено размещать не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п. Также предполагается оборудование светофоров дублирующими звуковыми сигналами.

Лестницы должны дублироваться пандусами, а при необходимости - другими средствами подъема.

Вход (на территорию или участок следует оборудовать доступными для инвалидов элементами информации об объекте.

На открытых индивидуальных автостоянках около учреждений обслуживания, предприятий торговли, сферы услуг, медицинских, спортивных и культурно-зрелищных учреждений следует выделять не менее 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов. Эти места должны обозначены знаками, принятыми в международной практике.

Места для личного автотранспорта инвалидов размещены вблизи входа, доступного для инвалидов.

Площадки для остановки специализированных средств общественного транспорта, перевозящих только инвалидов, следует предусматривать на расстоянии не далее 100 м от входов в общественные здания, доступные для МГН.

Конкретизация планировочных, архитектурных и конструктивных решений осуществляется на следующих стадиях проектирования.

**ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА.**

Вертикальная планировка выполняется в комплексе мероприятий по организации поверхностного стока в систему проектируемой ливневой канализации. Рабочее проектирование данной стадией не предусмотрено. На следующей стадии необходимо выполнение комплексных инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий с уточнением гидродинамического режима грунтовых вод. На основе полученных данных определяются мероприятия по инженерной подготовке территории для строительства (строительный водоотлив или строительное водопонижение).