



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ АРХИТЕКТУРЫ И УРБАНИСТИКИ»
ООО «ОСА»

214014, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Запольный, д. 3, оф. 41
тел./факс 8 (4812) 64-63-36; www.open-architectura.ru; [✉ os-of-a@yandex.ru](mailto:os-of-a@yandex.ru); os_of_a@mail.ru

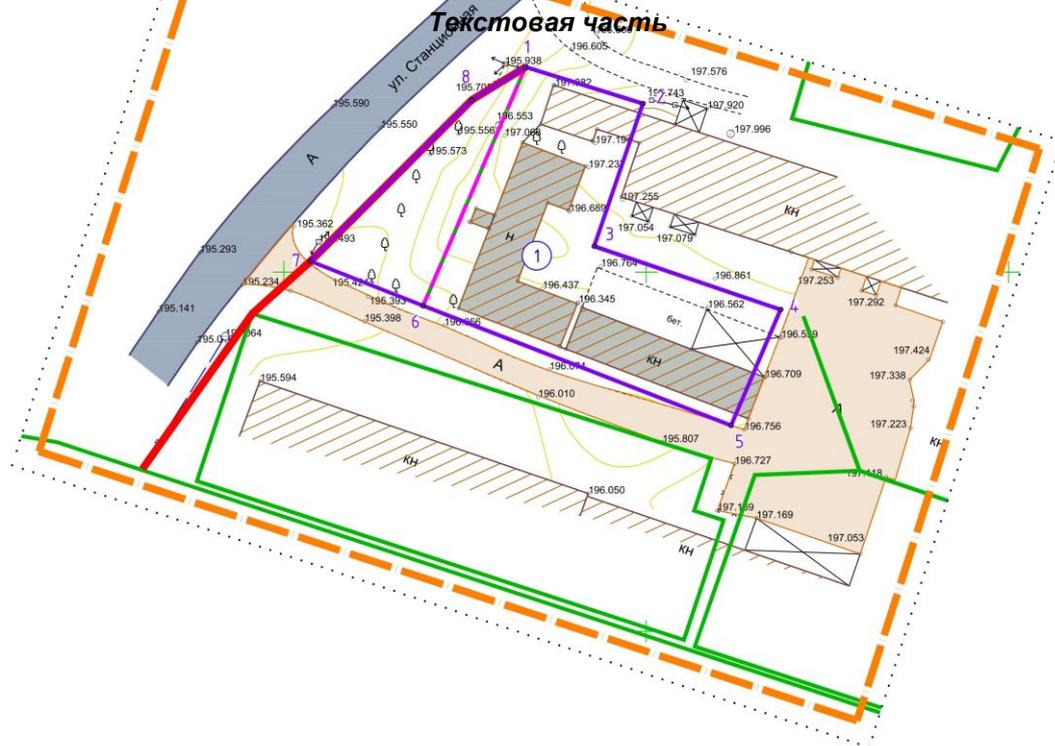
Экз. №1
Инв. ППТ-ПМ-1/2024

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО
ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ).**

ТОМ 1.2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть (текстовая форма)

ТОМ 1.4. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Обоснование.
Пояснительная записка

Том 1.6. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Текстовая часть



г. Смоленск
2024 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО
ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ).**

ТОМ 1.2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная часть (текстовая форма)

ТОМ 1.4. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
*Обоснование.
Пояснительная записка*

Том 1.6. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Текстовая часть

Директор

ГАП



Сенченков Д.А.

Найданова-Каховская Е.А.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	ГРИФ
ТОМ I. Исходные данные – в электронном виде (CD-диск).	ДСП
Том 1.1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ) – основная часть (графические материалы)	ДСП
Том 1.2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ) – основная часть (текстовая форма)	Несекрет но
Том 1.3. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ) – обоснование (графические материалы)	ДСП
Том 1.4. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ) – обоснование (пояснительная записка)	Несекрет но
Том 1.5. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ) – основная часть проекта межевания, материалы по обоснованию (графические материалы)	Несекрет но
Том 1.6. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ) – текстовая часть	ДСП
ТОМ II. Демонстрационные материалы – в электронном виде (CD-диск)	Несекрет но
Электронная версия проекта – CD диск	ДСП

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.2

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 до территории общего пользования (улицы) (в пределах, установленных градостроительным регламентом).</p> <p>2. Положения о характеристиках размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 до территории общего пользования (улицы).</p>	

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ) (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ)

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Проект планировки территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27 до территории общего пользования является документом по планировке территории, который разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки г. Рудня. Он является их уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента - отдельного квартала.

Площадь территории:

- в границах проектирования – 0,9 га;

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ г. Рудня проектируемая территория состоит:

- Ж.1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- П.1 – производственная зона;
- П.2 – коммунально-складская зона;
- Т – зона транспортной инфраструктуры.

(См. «Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:5000. Схема границ зон с особыми условиями использования. М 1:500». Лист МО-1 Том 1.3).

2. ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в центральной части г. Рудня.

Проект планировки разрабатывается в границах кадастрового квартала 67:16:0150229.

Основной задачей проекта является обоснование уточнения местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26.

Планировочное решение проектируемой территории разработано на основе анализа существующего положения, ограничений, связанных с наличием в границах проектирования большого количества инженерных сетей, с учетом сложившихся транспортных связей, прилегающих территорий.

На основе проведенного комплексного анализа проектом обозначены границы зон благоустройства и зон планировочных ограничений.

На основании сведений, предоставленных Комитетом по архитектуре и землеустройству Администрации муниципального образования «Руднянский район» Смоленской области и расчетов, был разработан чертеж: Лист МО-1 «Фрагмент карты планировочной структуры территории сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:5000. Схема границ зон с особыми условиями использования. М 1:500» Том 1.1, 1.3.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое	Планируемое
1.	ТЕРРИТОРИЯ				
1.1.	Общая площадь территорий, для которых разрабатывается проект планировки, всего, в том числе территории:	га	0,9	0,9	0,9
1.2.	Площадь территориальных зон, в границах проекта планировки, в соответствии с ПЗЗ г. Рудня, всего, в том числе:	га/%	0,9/100	-	-
1.2.1.	Жилых зон, в том числе:				
	Ж.1 зона застройки индивидуальными жилыми домами	-/-	0,02/2	-	-
1.2.2.	Производственных зон, в том числе:				
	П.1 производственная зона	-/-	0,67/74	-	-
1.2.3.	Зоны транспортной инфраструктуры, в том числе:				
	Т зона транспортной инфраструктуры	-/-	0,03/3	-	-

1.3.	Из общей площади проектируемого квартала (0,9 га – 100%) - элементы благоустройства – всего, из них:	га/%	н/д	0,1/11
1.3.1.	- проезды, дорожки, тротуары, смотровые площадки	га/%	н/д	0,1/11

Перечень существующих рядом с проектируемой территории объектов капитального строительства приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь застройки, кв. м.	Этажность	Примечания
1	Нежилое здание	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27	237,6	1	-
2	Нежилое здание	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27	167,40	1	-

2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:16:0150229:26 ДО ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (УЛИЦЫ).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

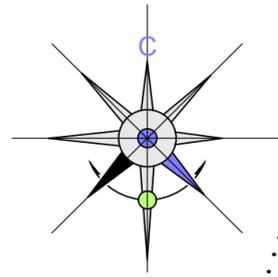
Подготовка проектов планировки территории осуществляется для установления красных линий и уточнения местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27 (согласно статье 42 п.1 ГрК РФ).

Проект планировки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами в области градостроительства и согласно Техническому заданию на проектирование.

Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной документации.

«Документация по планировке территории выполнена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории».

ГАП Е.А. Найданова-Каховская



Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- устанавливаемые красные линии
- границы существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы уточняемых земельных участков
- здания и сооружения, существующие
- номер объекта по экспликации
- номер поворотной точки красной линии

Границы зон с особыми условиями использования территорий

- санитарно-защитная полоса водопровода
- третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- охранная зона ВЛ-10кВ
- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

- нежилые здания, гаражи, сараи

Элементы благоустройства

- улицы (существующие)
- тротуары и дорожки (существующие)

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номер	X	Y
1	479422.59	1159730.51
2	479444.19	1159745.64
3	479451.50	1159753.66
4	479473.92	1159775.90
5	479478.53	1159783.35

Экспликация объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Адрес	Этажность
1	Нежилое здание	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, город Рудня, улица Вокзальная, дом 27	1
2	Нежилое здание	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, город Рудня, улица Вокзальная, дом 27	1

Примечание.

1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, предоставленной Заказчиком.
2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
3. На чертеже отображены границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.
4. Данный чертеж попадает под действие авторского права.



Договор №11/2024 от 08.02.2024г.						ППТ-1			
Проект планировки и проект межевания территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 до территории общего пользования (улицы)									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Найданова-Каховская		<i>[Signature]</i>			П	1	1
Разработал	Зуева		<i>[Signature]</i>			Чертеж красных линий (основной чертеж планировки территории). М 1:1000	Открытая студия архитектуры и урбанистики Open studio of architecture and urban planning		
Н. контр.	Зуева		<i>[Signature]</i>						

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.4.

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>Состав проекта планировки территории</p> <p>I. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения</p> <p>Введение</p> <p>Исходно-разрешительная документация для выполнения работ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Существующее состояние 2. Проектное решение <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Планировочная структура 2.2. Территории общего пользования и красные линии 2.3. Размещение объектов капитального строительства 2.4. Инженерная подготовка территории <p>III. Иные вопросы планировки территории</p> <p>Технико-экономические показатели проекта планировки</p>	

I. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории разработан Обществом с ограниченной ответственностью «Открытая студия архитектуры и урбанистики» (далее – ООО «ОСА») по техническому заданию Заказчика.

Проект планировки и межевания разработан на топографической съемке М 1:500, предоставленной Заказчиком.

Проект выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программах Nanocad, ТехноКад, MapInfo и содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для установления красных линий и уточнения местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27 (Согласно статье 42 п.1 ГрК РФ).

Исходный год проектирования – 2024 г.

Проект планировки территории подготовлен в целях:

- Обеспечение долговременного устойчивого развития территории проектирования.
- Сохранение, модернизация, расширение существующего и рост перспективного социально-экономического потенциала.

- Выделение элементов планировочной структуры.
- Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения.
- Установление границ территорий общего пользования
- Установление красных линий территории с целью уточнения местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26.

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ.

❖ Схема территориального планирования Смоленской области 2009 г. ЦНИИП градостроительства РАССН.

❖ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СХЕМУ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ» ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск, 2013 г.

❖ Схема территориального планирования муниципального образования «Руднянский район» Смоленской области, утвержденная Решением Руднянского районного Совета депутатов №50 от 09.08.2010 г.

❖ Внесение изменений в Генеральный план Руднянского городского поселения Руднянского района Смоленской области, утвержденный Решением Совета депутатов Руднянского городского поселения Руднянского района Смоленской области.

❖ Правила землепользования и застройки Руднянского городского поселения Руднянского района Смоленской области, утвержденные Решением Совета депутатов Руднянского городского поселения Руднянского района Смоленской.

❖ Распоряжение Администрации муниципального образования «Руднянский район» Смоленской области от 25.03.2024 г. №123-р

Проект планировки территории соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным Заказчиком.

Главный архитектор проекта

Найданова-Каховская Е.А.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ

1.1. Градостроительная ситуация

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект планировки, расположена в центральной части г. Рудня. Территория проектирования частично застроена. Территория имеет не значительный перепад рельефа и представляет собой, преимущественно, производственную зону.

Анализ градостроительной ситуации полностью отражен в графической части проекта. (Характеристики объектов капитального строительства: этажность, площадь застройки, наименование, назначение и т.п. отражены на проектных планах).

1.2. Климатическая характеристика и инженерно-геологические условия

Климат

Климат г. Рудня характеризуется как умеренно-континентальный, с теплым летом и умеренно холодной зимой. Формируется он под влиянием влажного воздуха с Атлантики, но в любое время года возможен приток арктических воздушных масс. В основном преобладают ветры западного, юго-западного и южного направлений, величина относительной влажности - 81%. Средняя температура января -9,4оС, июля +17,1оС. Теплый период, т.е. период с положительными среднесуточными температурами воздуха, длится 213-224 дня. Переход среднесуточной температуры через 0° к положительным значениям происходит в первой пентаде апреля, осенью к отрицательным значениям первая пентада ноября. Средняя многолетняя продолжительность безморозного периода 125-148 дней. Количество атмосферных осадков колеблется от 530 до 650 мм в зависимости от зоны. В отдельные годы их количество доходит до 850-900 мм, а в засушливые годы не превышает 350 мм. Две трети годовой суммы осадков выпадают в виде дождя, одна треть в виде снега. Среднегодовая облачность 6,7 – 7,0 баллов.

Гидрография

Гидрографическая сеть на территории города Рудня представлена рекой Малая Березина, которая является левым притоком р. Березины.

Река М. Березина относится к бассейну р. Днепра. Длина реки составляет 43 км, ширина 13 м, глубина-1 м. Площадь бассейна р. Малая Березина составляет 360 км². Исток реки у деревни Переволочье на Руднянской гряде, высота истока – 209 м. Устье - в деревне Приволье, высота устья 168 м. Притоки слева: Лешня (Готынка), Ольшанка.

Речная сеть рассматриваемой территории характеризуется малыми уклонами, значительной извилистостью, медленным течением. Величина падения незначительная и составляет в среднем 1м на 8-9 км. Речной сток характеризуется неравномерностью в различные времена года. Наибольший расход воды (60% годового количества) приходится

на весеннее время, летом и зимой расходуется 10%, а осенью более 20% годового количества воды р. Малая Березина. Средние сроки половодья приходятся на конец марта – начало апреля с резким подъемом до пика и относительно медленным спадом. Подъем уровня на малых реках 6 -10 дней. Общая продолжительность половодья составляет 30 - 50 дней.

Источником питания являются дождевые, снеговые и талые воды. В осенний период обычно повышена водность за счет уменьшения испарения и увеличения осадков. Весеннее половодье на реке формируется преимущественно от таяния снега.

Ледовые образования на реке Малая Березина начинаются в конце ноября переходом температуры воды через «0» градуса. Ледостав устанавливается в первой половине декабря. Наибольшая толщина льда составляет 30-50 см. Вскрывается река в конце марта.

Температурный режим воды повторяет ход температуры воздуха с некоторым опозданием. Переход температуры воды через «0» градуса весной отмечается в конце марта и с апреля начинается ее интенсивный рост.

Потенциал самоочищения реки Малая Березина, определенный на основании гидрологического режима и температурных условий, характеризуется как умеренный.

Рельеф

В орографическом отношении район находится на границе Руднянско-Микулинской возвышенности (абс. отм. 200-250 м) и Приднепровской низменности (абс. отм. 160-200 м).

1.3. Использование территории

Рассматриваемая территория частично застроена. Анализ использования территории полностью отражен в графической части проекта. (См. Том 1.1, 1.3).

При обследовании современного использования территории проектирования учтена историко-культурная и градостроительная специфика проектируемого района, сложившаяся особенность использования городских земель.

В состав зон ограничений на использование территорий входят: санитарно-защитные зоны объектов инженерной инфраструктуры; коридоры основных инженерных коммуникаций (водопровод, электроснабжение и др.).

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

2.1. Планировочная структура

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города Рудня, Правил землепользования и застройки города Рудня и др. исходных данных.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях

обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов и их параметров), уточнения местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26.

Проект планировки выполнен в соответствии с Генеральным планом и является документом по его уточнению и развитию.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается Проект планировки, расположена в центральной части г. Рудня. Территория проектирования частично застроена. Территория имеет не значительный перепад рельефа.

Проект планировки разрабатывается в границах кадастрового квартала 67:16:0150229.

Основной задачей проекта является обоснование уточнения местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26.

Планировочное решение проектируемой территории разработано на основе анализа существующего положения, ограничений, связанных с наличием в границах проектирования большого количества инженерных сетей, с учетом сложившихся транспортных связей, прилегающих территорий.

2.2. Территории общего пользования и красные линии

Данный раздел проекта выполнен на основании эскиза застройки, совмещенного с Чертежом красных линий (Основной чертеж).

Основные территории общего пользования располагаются на местах существующих зон улиц, дорог, скверов и бульваров.

2.3. Размещение объектов капитального строительства

Архитектурно-планировочное решение территории обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, рельефом и особенным подходом при создании объемно-планировочной композиции проектируемой территории.

Перечень существующих рядом с проектируемой территории объектов капитального строительства приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь застройки, кв. м.	Этажность	Примечания
1	Нежилое здание	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27	237,6	1	-
2	Нежилое здание	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27	167,40	1	-

2.4. Инженерная подготовка территории

2.4.1. Характеристика природных условий размещения объекта

Рассматриваемый участок площадью 0,9 га (в границах проектирования) по характеру и типу застройки относится к производственной территории. Влияние климатических условий на формирование и режим подземных вод района выражается высокой влажностью воздуха (в среднем около 80%).

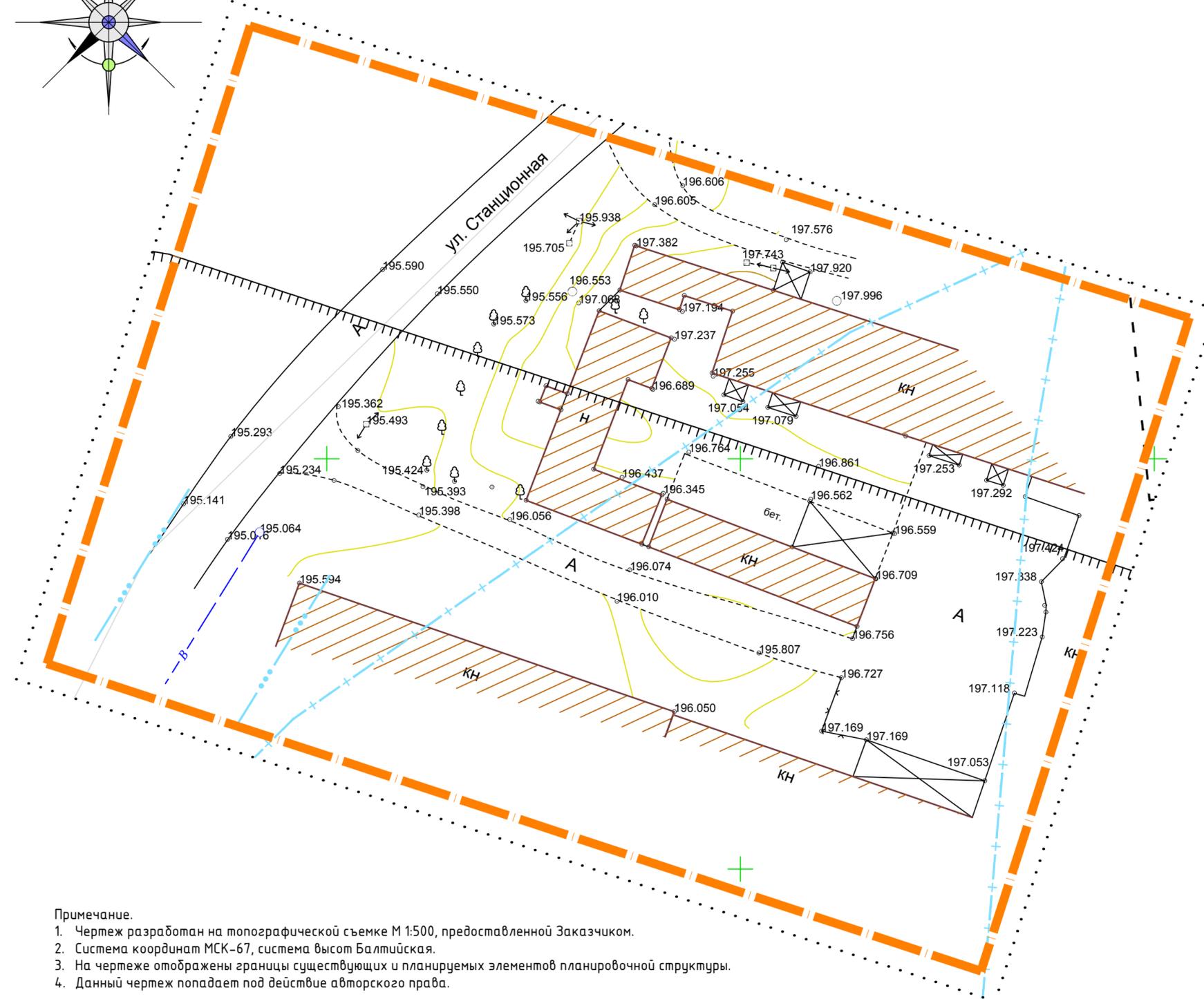
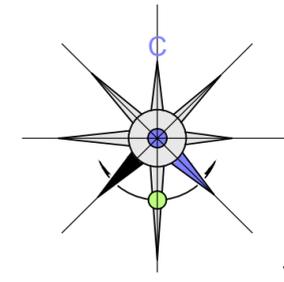
Инженерно-геологические условия территории, по степени пригодности для использования благоустройства, позволяют отнести ее к территориям частично благоприятным и требующим инженерных мероприятий.

II. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Современное состояние	Проектируемое	Планируемое
1.	ТЕРРИТОРИЯ				
1.1.	Общая площадь территорий, для которых разрабатывается проект планировки, всего, в том числе территории:	га	0,9	0,9	0,9
1.2.	Площадь территориальных зон, в границах проекта планировки, в соответствии с ПЗЗ г. Рудня, всего, в том числе:	га/%	0,9/100	-	-
1.2.1.	Жилых зон, в том числе:				
	Ж.1 зона застройки индивидуальными жилыми домами	-/-	0,02/2	-	-
1.2.2.	Производственных зон, в том числе:				
	П.1 производственная зона	-/-	0,67/74	-	-
1.2.3.	Зоны транспортной инфраструктуры, в том числе:				
	Т зона транспортной инфраструктуры	-/-	0,03/3	-	-
1.3.	Из общей площади проектируемого квартала (0,9 га – 100%) - элементы благоустройства – всего, из них:	га/%	н/д	0,1/11	
1.3.1.	- проезды, дорожки, тротуары, смотровые площадки	га/%	н/д	0,1/11	

Фрагмент карты
 планировочной структуры территории сельского поселения с
 отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:5000



- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Ж.1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами
- П.1 - производственная зона
- П.2 - коммунально-складская зона
- Р.6 - иные рекреационные зоны
- Т - зона транспортной инфраструктуры

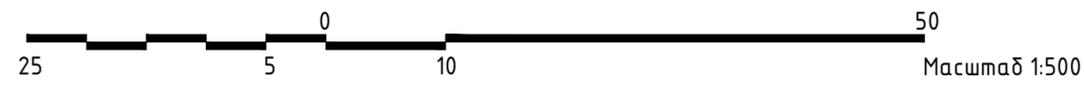
Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- здания и сооружения, существующие

Границы зон с особыми условиями использования территорий

- санитарно-защитная полоса водопровода
- третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- охранная зона ВЛ-10кВ
- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Примечание.
 1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, предоставленной Заказчиком.
 2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
 3. На чертеже отображены границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.
 4. Данный чертеж попадает под действие авторского права.



						Договор №11/2024 от 08.02.2024г.			МО-1		
						Проект планировки и проект межевания территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 до территории общего пользования (улицы)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
ГАП		Найданова-		<i>Handwritten signature</i>		Материалы по обоснованию			П	1	1
		Каховская									
Разработал	Зуева			<i>Handwritten signature</i>		Фрагмент карты планировочной структуры территории сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:5000. Схема границ зон с особыми условиями использования. М 1:500			Открытая студия архитектуры и урбанистики Open studio of architecture and urban planning		
Н. контр.	Зуева			<i>Handwritten signature</i>							

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.6.

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>Введение Цели и задачи проекта межевания Обоснование границ уточняемых земельных участков</p> <ol style="list-style-type: none">1. Существующие земельные участки<ol style="list-style-type: none">1.1. Сведения о земельных участках, зарегистрированных в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Смоленской области (в электронном виде)2. Перечень и сведения о площади уточняемых земельных участках<ol style="list-style-type: none">2.1. Экспликации земельных участков2.2. Ведомости координат поворотных точек	

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны ООО «ОСА» по Договору №11/2024 от 08.02.2024г. на выполнение работ «Проект планировки и проект межевания территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 до территории общего пользования (улицы)».

Проект планировки и проект межевания территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 до территории общего пользования (улицы), разработаны на топографической съемке М 1:500, предоставленной Заказчиком.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории квартала подготовлен в целях:

- уточнения местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:29;
- установления границ территорий общего пользования.

Проектом межевания предлагается:

- уточнить местоположение границы и площади земельного участка с условным номером по межеванию 1, с видом разрешенного использования – Производственные цели.

ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ УТОЧНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1.1. Сведения о земельных участках, зарегистрированных в филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Смоленской области (в электронном виде)

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ УТОЧНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

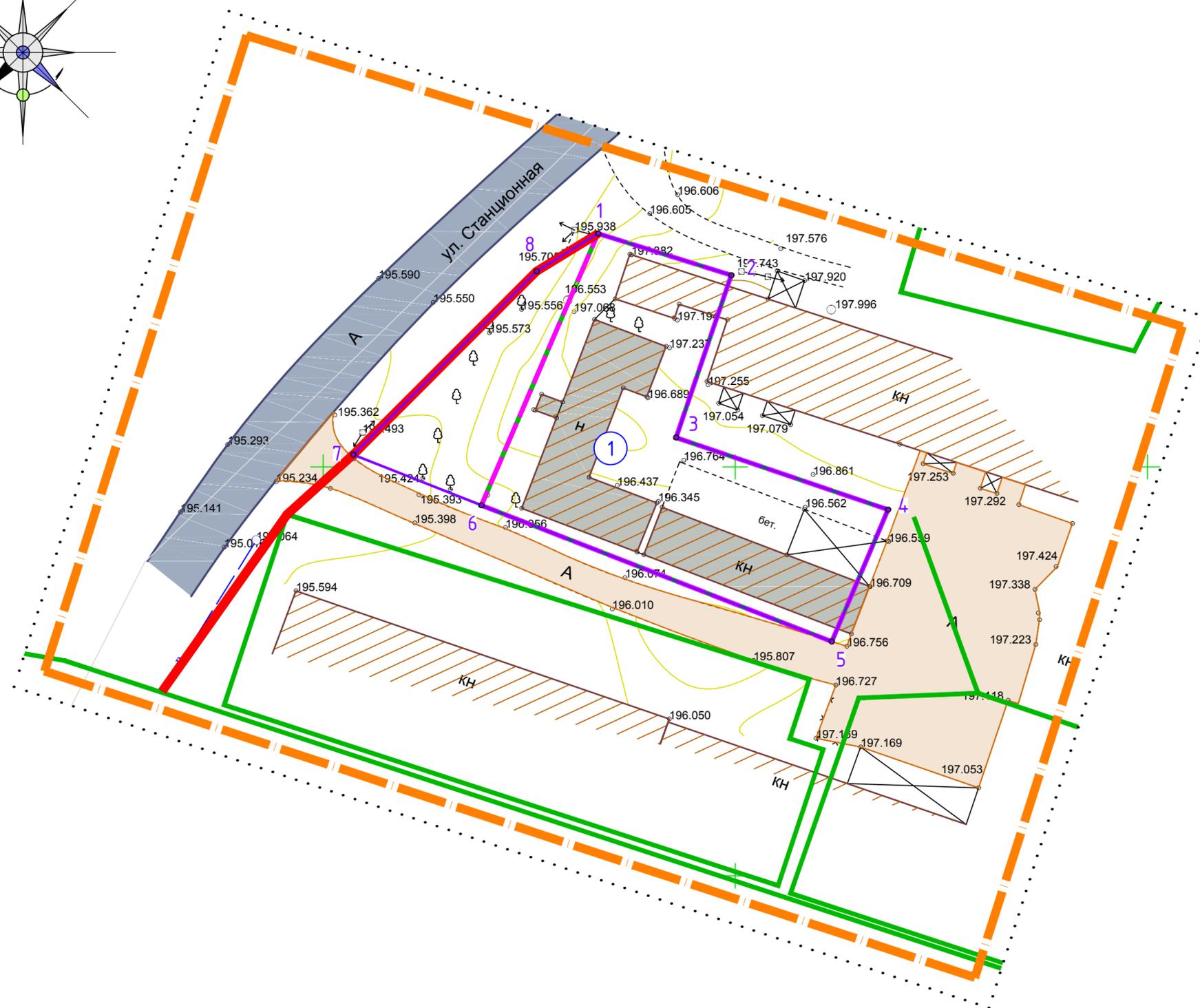
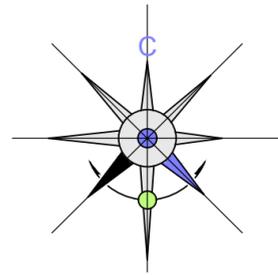
2.1. Экспликации земельных участков

№ по меж. ж.	№ с т р. н а п л а н е	Категория земель	Вид разрешенного использования (Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»)	Адрес	Площадь, м ²	Примечание
1	1 2	Земли населенных пунктов	Производственные цели	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27	1456	-

2.2. Ведомости координат поворотных точек

Координаты земельного участка №1

Номер	X	Y
1	479478,53	1159783,35
2	479473,43	1159799,52
3	479453,58	1159792,82
4	479444,77	1159818,53
5	479428,63	1159811,70
6	479445,30	1159769,20
7	479451,50	1159753,66
8	479473,92	1159775,90
1	479478,53	1159783,35



Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- красные линии (утвержденные в составе проекта планировки)
- границы существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы уточняемых земельных участков
- здания и сооружения, существующие
- границы существующих земельных участков, предлагаемых к реформированию
- номер участка по экспликации
- номер поворотной точки уточняемого земельного участка

Экспликация земельных участков

№ по меж.	№ стр. на плане	Вид разрешенного использования	Категория земель	Адрес	Площадь м ²
1	1	Производственные цели	земли населенных пунктов	Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Вокзальная, д. 27	1456

Координаты земельного участка №1

Номер	X	Y
1	479478.53	1159783.35
2	479473.43	1159799.52
3	479453.58	1159792.82
4	479444.77	1159818.53
5	479428.63	1159811.70
6	479445.30	1159769.20
7	479451.50	1159753.66
8	479473.92	1159775.90
1	479478.53	1159783.35

Примечание.

1. Чертеж разработан на топографической съемке М 1:500, предоставленной Заказчиком.
2. Система координат МСК-67, система высот Балтийская.
3. Данный чертеж попадает под действие авторского права.



						Договор №11/2024 от 08.02.2024г.			ПМ-1		
						Проект планировки и проект межевания территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 до территории общего пользования (улицы)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания			Стадия	Лист	Листов
									П	1	1
Разработал	Зуева					Чертеж межевания территории. М 1:500.			Открытая студия архитектуры и урбанистики Open studio of architecture and urban planning		
Н. контр.	Зуева										



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
РУДНЯНСКИЙ РАЙОН СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 25.03.2024 N 123-р

О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории с целью увеличения земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Руднянский район Смоленской области:

1. Подготовить проект планировки территории и проект межевания территории от земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26 до территории общего пользования (улицы) с целью увеличения земельного участка с кадастровым номером 67:16:0150229:26.

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя Главы муниципального образования Руднянский район Смоленской области – начальника отдела по архитектуре, строительству и ЖКХ Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области С.Е. Брич.

Глава муниципального образования
Руднянский район Смоленской области



Ю.И. Ивашкин

Верно *Л.С. Висоцкая*
Ведущий специалист
Администрации муниципального
образования Руднянский район
Смоленской области
«25» 03 2024 г.

