



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«АГРОГЕОСЕРВИС»**

Россия, 162606, Вологодская область, г.Череповец, пр.Победы, д.14, оф.30

тел./факс 8(8202) 55-47-12, 8(8202) 55-37-91

e-mail: agrogeo@mail.ru, www.agrogeo.ru, vk.com/agrogeoservis

р/с 40702810112270101410 в ОСБ 1950/078 Вологодское отделение 8638 к/с 3010181090000000

БИК 041909644 ИНН 3523012045 КПП 352801001 ОГРН 1033500886187

Приложение  
к постановлению Администрации  
Белозерского  
муниципального района  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Проект планировки и проект межевания территории  
земельных участков с кадастровыми номерами  
35:03:0302005:226, 35:03:0302005:227.  
Утверждаемая часть.**

**53/29/01/21**

Череповец  
2021 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Введение.....	3
2.	Общие данные.....	4
3.	Архитектурно-планировочное решение.....	5
4.	Инженерная инфраструктура .....	7
5.	Очередность планируемого развития территории.....	8
6.	Мероприятия по установлению красных линий .....	10
7.	Основные технико-экономические показатели.....	11
	Чертеж проекта планировки территории .....	12

## 1. Введение

Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 35:03:0302005:226, 35:03:0302005:227., находящихся по адресу: Вологодская область, район Белозерский, АОТ агрофирма "Белозерск" выполнена на основании договора от 26.01.2021 № 53/29/01/21.

Исполнитель проекта - ООО «АгроГеоСервис».

Настоящий проект разработан на основании материалов инженерных изысканий с учетом следующей документации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно – эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон №184 от 27.12.2002 «О техническом регулировании»;
- Федерального закона ФЗ №384 от 30.12.2009 «О безопасности зданий и сооружений»;
- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года N 197 "О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция), СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с поправкой);
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Вологодской области утвержденные постановлением Правительства Вологодской области от 11 апреля 2016 года № 338;
- Законом Вологодской области от 6 декабря 2004 г. N 1107-ОЗ «Об установлении границ Белозерского муниципального района, границах и статусе муниципальных образований, входящих в его состав» (с последующими изменениями);

Проект планировки выполнены на цифровых топографических картах в масштабе 1:500, 1:1000, 1:2000 с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе AutoCad, содержит соответствующие картографические слои.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях выделения земельных участков для индивидуального жилищного строительства из земельных участков с кадастровыми номерами 35:03:0302005:226, 35:03:0302005:227.

## 2. Общие данные

Территория проектирования расположена на территории города Белозерска Белозерского муниципального района в соответствии с законом Вологодской области от 6 декабря 2004 г. N 1107-ОЗ «Об установлении границ Белозерского муниципального района, границах и статусе муниципальных образований, входящих в его состав» (с последующими изменениями). Площадь территории проектирования - 15,4 Га. Территория проектирования с северной стороны ограничена существующей улично-дорожной сетью населенного пункта, с восточной прилегает к участкам индивидуальной жилой застройки. с южной стороны частично ограничена существующей улично-дорожной сетью населенного пункта, частично участками сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта. западной стороны примыкает к участками сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта.

Рельеф территории ровный с плавным понижением рельефа в сторону Белого озера, перепад высот составляет в среднем 1,0-1,5 м. Территория не застроена, частично занята высокорослыми деревьями. Благоустройство представлено участками автодорог в асфальтированном исполнении, элементы озеленения представлены отдельными деревьями лиственных и хвойных пород с диаметром ствола 15-25 см.

Город Белозерск характеризуется умеренно-континентальным климатом, с коротким прохладным летом, довольно продолжительной холодной зимой.

Основной особенностью циркуляции воздушных масс в данном районе является интенсивный западный перенос.

Воздействие северных морей, вынос теплого морского воздуха, связанный с прохождением атлантических циклонов, а также частые вторжения арктического воздуха придают погоде в течение года большую неустойчивость.

Среднегодовая температура воздуха равна  $+2,9^{\circ}\text{C}$ . Среднемесячные температуры изменяется от  $-11,4^{\circ}\text{C}$  в январе до  $+17,2^{\circ}\text{C}$  в июле. Наибольший перепад отмечается от марта к апрелю ( $8,0^{\circ}\text{C}$ ). От августа к ноябрю температура понижается от  $+15,1^{\circ}\text{C}$  до  $-2,4^{\circ}\text{C}$ .

Среднегодовая амплитуда температуры воздуха равна  $28,6^{\circ}\text{C}$ .

Абсолютные значения температуры воздуха достигают летом очень высоких значений:  $+35^{\circ}\text{C}$ , а зимой абсолютный минимум достигает  $-46^{\circ}\text{C}$ .

Территория расположена в зоне избыточного увлажнения. Осадки в течении года обусловлены интенсивной циклической деятельностью. Осадки теплого периода составляют 70% общегодового количества. Летом дожди выпадают чаще всего в виде интенсивных кратковременных ливней. Осенью и зимой осадки носят обложной характер. За год выпадает 514 мм осадков.

Влажность воздуха, вследствие преобладания морских воздушных масс, а так же близости большого водного пространства, довольно велика: среднегодовое ее значение составляет 80%.

Под воздействием общей циркуляции атмосферы преобладает западный перенос. В приземном слое атмосферы он под влиянием озера преобразуется. Преобладающими ветрами в течение всего года являются южные, в холодный период - юго-западные в теплый - юго-западные и северо-западные. Средняя скорость ветра -  $4,8\text{ м/сек}$ . За год в среднем отмечается 17 дней с сильным ветром.

К неблагоприятным явлениям погоды относятся туманы, метели и грозы. С туманом в среднем наблюдаются 29 дней, с метелью - 44, с грозой - 24 дня в году.

Продолжительность отопительного периода 230 дней. Естественным планировочным ограничением по климату являются метели. Зимой требуется ветрозащита путей сообщения от преобладающих южных ветров.

Крупные источники загрязнения воздушного бассейна с особо вредным производством, источники выбросов на территории проекта планировки и на прилегающей к ней территории отсутствуют.

Сетка проектируемых проездов территория проекта планировки увязана с существующими проездами населенного пункта.

Междугородняя телефонная связь обеспечивается ПАО «Ростелеком» с использованием кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи. На территории муниципального образования установлены базовые станции ОАО «МегаФон», ОАО «Мобильные ТелеСистемы», ОАО «Вымпелком». Энергоснабжение на территории поселения обеспечивается ПО «Череповецкие электрические сети» филиалом ПАО «МРСК Северо-Запада». Газоснабжение от магистральных сетей на территории города отсутствует. Водоснабжение и водоотведение осуществляется от сетей ООО «Водоканал».

На территорию муниципального образования «Город Белозерск» Белозерского муниципального района Решение Совета города №48 от 07.06.2017 утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Белозерск» в части города Белозерска Белозерского муниципального района Вологодской области. На земельных участках с кадастровыми номерами 35:03:0302005:226, 35:03:0302005:227 установлены следующие территориальные зоны: Зона общественной застройки ОБ-1, Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, Зона застройки малоэтажными жилыми домами (2-3 этажная секционная застройка) Ж-3.

### **3. Архитектурно-планировочное решение**

Общая площадь территории застройки – 13,28 га, общая площадь территории проекта планировки включая прилегающие территории общего пользования – 15,4 га. Основной тип нового жилищного строительства на проектируемой территории – «индивидуальные жилые дома» (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), кроме того на территории планируется разместить здание Клуба, 5 магазинов и один малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный). Общее количество индивидуальных жилых домов – 64, количество жителей 192 человека. Общее количество квартир в многоквартирном жилом доме – 30, количество жителей в многоквартирном жилом доме – 90. Предполагаемое общее количество населения на проектируемой территории – 288 человек.

В результате реализации проекта планировки показатель расчетной плотности населения территории квартала составляет – 22 чел./га, коэффициент застройки – 0,064 коэффициент плотности застройки – 647 кв.м./га.

Обеспечение жизнедеятельности граждан обусловлено наличием объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры.

Реконструкция и строительство объектов коммунальной, транспортной, социальных инфраструктур осуществляется в соответствии с муниципальными программами Белозерского муниципального района.

Основу архитектурно-планировочной организации территории проектирования составляет линейный принцип расположения застройки вдоль проектируемых улиц, увязываемых с существующими проездами г. Белозерск. Ширина проектируемых улиц в твердом покрытии в поперечном профиле составляет:

От 8,0 до 30,0 м в красных линиях, с шириной проезжей части 5,5 м, кюветным водоотводом поверхностных вод.

Вдоль проезжих частей улиц предусматриваются тротуары шириной 1,5 метра, которые выполнены на 0,15 метров над уровнем проездов, и травяные газоны. Общая площадь улиц в границах красных линий составляет 3,1 га.

Проектом планировки предусмотрены мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения в соответствии с нормами и градостроительными требованиями. На местах пересечения тротуаров с проездами исключить максимальные перепады уровней на пути движения инвалидов и выполнить понижение бортового камня.

Территория проектирования обеспечена учреждениями обслуживания в достаточном объеме. В радиусе доступности имеются:

- 8 детских садов;
- 2 общеобразовательных школы;
- Центр детского творчества
- Детская музыкальная школа
- Библиотека;
- Дом спорта

Территория проектирования обеспечена предприятиями торговли.

Для каждого участка индивидуальной жилой застройки предусмотрены отдельные въезды, хранение личного автотранспорта граждан - на приусадебных участках.

Проект планировки территории предусматривает благоустройство и озеленение территории. Зеленые насаждения в границах проектирования подразделяются на участки озеленения общего пользования и озеленение улично- дорожной сети. Озеленение улиц и проездов обеспечивает защиту жилых домов от шума, пыли, излишней инсоляции в летний период.

На территории проекта планировки предусматривается размещение нормируемых элементов благоустройства дворовой территории на территории земельных участков ИЖС.

- размещение контейнеров для ТКО предусмотрено на специально выделенных площадках в пределах отвода дорог, в соответствии с подпунктом 2.2.59. Региональных нормативов градостроительного проектирования. Общее количество площадок - 3 шт.

## **4. Инженерная инфраструктура**

### *4.1. Водоснабжение и водоотведение*

#### *4.1.1. Водоснабжение*

В городе Белозерске действует централизованная система водоснабжения. Источником водоснабжения служат поверхностные воды озера Белого. Существующая водопроводная очистная станция (ВОС) работает по методу напорной фильтрации с последующим хлорированием. Производительность ВОС составляет 2000 м<sup>3</sup>/сут. Условия водоснабжения проектируемых объектов индивидуального жилищного строительства выполняется согласно СП 31.1313330. 2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

#### *4.1.2. Водоотведение*

Очистка сточных вод централизованной системы канализации осуществляется на канализационных очистных сооружениях (КОС), расположенных в западной части г. Белозерска. Производительность КОС до 2000 м<sup>3</sup>/сут. выпуск очищенных сточных вод в озеро Белое.

Отвод дождевых вод с проездов, имеющих твёрдое покрытие, осуществляется открытой системой ливневой канализации в существующие водоёмы (канал, ручьи и т.д.) без очистки. Требуется реконструкция системы ливневой канализации.

Нормы водоотведения от жилых и общественных зданий приняты равными удельному среднесуточному водопотреблению в соответствии с разделом 2 главы СНиП 2.04.03 – 85 «Канализация. Наружные сети и сооружения». Данные по расчётному расходу сточных вод приведены в таблице 8.А.3 раздела А. «Водоснабжение».

#### *4.1.3. Водосток*

Отвод дождевых вод с проездов, имеющих твёрдое покрытие, осуществляется открытой системой ливневой канализации в существующие водоёмы (канал, ручьи и т.д.) без очистки.

### *4.2. Электроснабжение*

Электроснабжение города Белозерска Вологодской области осуществляется от 45 трансформаторных подстанций на напряжении 10/0,4кв. Электропитание последних выполняется от распределительного пункта 10кв, расположенного в Северо-восточной части города. Источником электроснабжения РП-10кв и ТП-10/0,4кв являются линии напряжением 10кв ПС-110/10-«Белозерск», получающей электропитание по линиям 110кв «Антушева-Белозерск» и «Кириллов-Белозерск».

Расчетные нагрузки на электроснабжение - 1169,3 кВт/час. Подключение электрических нагрузок рекомендуется выполнить кабельными линиями 0,4 кВ, проложенными в земле (в траншее) от БКТ до ВРУ потребителей, с учетом требования ПУЭ (7 изд.), СП31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и

общественных зданий», РД34.20.185-95 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» с изменениями и дополнениями от 29.06.99 за №213.

Расчетные нагрузки на вводах жилых зданий, многоквартирного дома, магазинов и здания клуба принять по паспортам типовых и индивидуальных проектов.

#### *4.3. Газоснабжение*

Проектом планировки предусмотрено газоснабжение проектируемых объектов индивидуального жилищного строительства с использованием сжиженного газа баллонного хранения.

Нормативное потребление СУГ (без счетчиков) – 11 кг/чел. в месяц. Реализация СУГ через резервуарные установки составляет 130 тн в год, баллонами через индивидуальные газобаллонные установки (ГБУ) – 320 тн в год. Базой снабжения индивидуальных ГБУ является склад баллонов, находящийся на территории города. Поставка СУГ для существующих ГРУ осуществляется автоцистернами.

Действующий промежуточный склад баллонов обеспечивает 7815 шт. индивидуальных ГБУ Белозерского района и расположен в черте города

На перспективу, проектом предусматривается:

- Прокладка газовых сетей среднего давления от ГРП к потребителям. Установка газорегуляторных установок у каждого дома для понижения давления газа до низкого;

- Пищеприготовление предусматривается от газовых плит, работающих на природном газе;

- Запроектированная жилая усадебная застройка на перспективу предусматривается с автономным теплоснабжением от индивидуальных газовых котлов;

Прокладка газопроводов среднего давления предусматривается подземная из полиэтиленовых труб. Прокладка газопроводов и строительство газораспределительного пункта предусматривается в соответствии с требованиями СП, «Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления», «Правил охраны газораспределительных сетей» и паспортов на оборудование. Глубина прокладки полиэтиленовых газопроводов среднего давления принимается в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» и положениями СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб».

Установка отключающих устройств на проектируемых газопроводах предусматривается в следующих местах:

- на входе в ГРП;
- на выходе из ГРП;
- на вводе в жилые здания (шаровой кран);
- на отдельных участках газопроводов с целью обеспечения безопасности и надежности газоснабжения;
- на ответвлениях от уличных газопроводов к отдельным группам домов;
- у точки врезки в безколодежном исполнении (шаровой кран).

#### *4.4. Теплоснабжение*

В г.Белозерске отопление зданий обеспечивается как от централизованных, так и от автономных источников тепла.

#### *4.5. Информация и связь*

В настоящее время телефонная связь осуществляется от существующей АТС, расположенной в здании по Советскому проспекту дом 65 города Белозерска.

Территория города Белозерск находится в зоне уверенного приема телепередач. Установка радиоточек не ограничена. Согласно письму Белозерского МРУС за №01-07/24 от 09.03.2004 года для телефонизации существующего и проектируемого жилого и общественного фондов необходима прокладка многопарных бронированных кабелей от существующих распределительных шкафов №№1,2,4 и 6.

Подключение к сетям связи, телевидения выполняется на основании информации представленной ОАО «Ростелеком». Для получения технических условий на подключение к сетям Вологодского филиала ПАО «Ростелеком» владелец участка должен обратиться в ПАО «Ростелеком» лично.

Размещение трасс для прокладки линий связи предусмотрено в полосе отвода между красными линиями (под тротуаром), согласно п.п. 22.7.12 Региональных нормативов градостроительного проектирования Вологодской области.

### **5. Очередность планируемого развития территории**

Планируемый срок реализации проекта планировки территории - 2040 год.

Строительство объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан предусматривается в 1 этап в соответствии со Стратегией социально-экономического развития Белозерского муниципального района на период до 2020 года, утвержденной постановлением администрацией Белозерского муниципального района от 30.12.2015 № 990.

## 6. Мероприятия по установлению красных линий

Проектом планировки территории предусматривается установление красных линий.

### Каталог координат поворотных точек красных линий

<b>Каталог координат поворотных точек красных линий в системе МСК-35</b>					
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y		X	Y
1	443430,61	2205107,15	30	443226,18	2205744,47
2	443406,36	2205224,50	31	443248,89	2205596,13
3	443375,82	2205218,18	32	443347,85	2205779,60
4	443344,58	2205213,34	33	443352,52	2205832,49
5	443367,63	2205095,73	34	443253,49	2205838,10
6	443412,79	2205234,26	35	443243,10	2205859,80
7	443379,01	2205397,85	36	443238,16	2205890,99
8	443283,62	2205383,00	37	443201,76	2205900,76
9	443300,37	2205275,46	38	443223,02	2205760,15
10	443331,10	2205282,13	39	443239,03	2205594,50
11	443342,99	2205221,43	40	443216,30	2205742,98
12	443373,73	2205226,18	41	443118,36	2205727,68
13	443287,61	2205272,69	42	443141,23	2205579,55
14	443270,75	2205381,00	43	443213,13	2205758,61
15	443192,28	2205368,78	44	443191,21	2205903,60
16	443215,66	2205257,07	45	443185,81	2205905,04
17	443375,77	2205413,54	46	443157,64	2205900,81
18	443345,39	2205560,63	47	443172,92	2205824,55
19	443258,08	2205547,06	48	443174,30	2205817,68
20	443281,17	2205398,80	49	443106,69	2205803,30
21	443268,29	2205396,78	50	443115,92	2205743,47
22	443245,21	2205545,06	51	443111,58	2205574,98
23	443201,71	2205538,30	52	443088,72	2205723,07
24	443213,79	2205451,05	53	442985,83	2205707,05
25	443176,19	2205445,63	54	443012,79	2205559,56
26	443189,00	2205384,44	55	443086,29	2205738,85
27	443325,42	2205607,91	56	443077,30	2205797,05
28	443323,49	2205617,28	57	442973,42	2205774,96
29	443336,23	2205761,60	58	442982,96	2205722,75

## 7. Основные технико-экономические показатели проектирование

Основные технико-экономические показатели по проекту		
Показатель	Кол-во	Ед. изм.
Общая площадь ПП	15,4	Га
Территория малоэтажной застройки	9,39	Га
Территория малоэтажной многоквартирной застройки	0,82	Га
Территория общественно-деловой застройки	2,09	Га
Территория общего пользования	2,74	Га
Площадь улиц в красных линиях	3,10	Га
Площадь хозяйственных площадок	90	м.кв.
Количество участков для ИЖС	64	шт.
Общая площадь индивидуальных жилых домов	6200	м.кв
Количество жителей ИЖС	192	чел.
Количество участков МКД	1	шт.
Количество квартир МКД	30	шт.
Общая площадь МКД	3600	м.кв
Количество жителей МКД	90	чел.
Общее количество жителей	282	чел.
Количество участков под магазины	5	шт.
Общая площадь магазинов	2500	м.кв
Количество участков под клуб	1	шт.
Общая площадь клуба	1000	м.кв

Необходимость строительства новых КЛ-6 и 0,4 кВ их характеристики, типы и мощности трансформаторов будут уточняться при конкретном проектировании

#### Расчетные нагрузки

№ п/п	Наименование Потребителя	Типовой проект	Кол-во зданий или помещений	Кол-во Квартир	Расчетная нагрузка на вводе потребит. Квт	Коэффициент спроса	Коэффициент несовпадения максимумов	Нагрузка с учетом коэффициента максим. и коэффициента спроса, Квт	Коэффициент мощности	Полная нагрузка на вводе потребит. КВА
			Расч. срок	Расч. срок	Расч. срок	Расч. срок	Расч. срок	Расч. срок	Cos	Расч. срок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	КТП I									
1.	Застройка садовыми и жилыми домами	Инд.проект	64	64	960	0,7	1	672	0,98	658,56
2.	Многоквартирный жилой дом	Инд.проект	1	30	450	0,7	1	315	0,98	308,7
3.	Магазины	Инд.проект	5	1	250	0,7	1	175	0,98	171,5
4.	Клуб	Инд.проект	1	1	100	0,7	1	70	0,98	68,6
5.	Наружное освещение				5,0	1,0	0,5	2,5	0,85	2,9
	Итого									1210,26
	Всего с учётом потерь в сетях 5 %									1149,75