

# СОСТАВ ПРОЕКТА

## ТОМ 1

### Часть 1. Пояснительная записка.

Стр.

1. Общая часть. 2
  2. Современное состояние территории.  
Обоснование генерального плана. 3
  3. Перечень мероприятий по территориальному планированию.  
Проектные предложения. 7
- Приложение. Фотоиллюстрации (10 шт).

### Часть 2. Графические материалы.

Лист

#### Обосновывающие:

- Карта расположения и границ деревни Теплово (М 1:5000). 1
- Карта современного использования территории ( М 1:2000). 2
- Карта комплексной оценки территории (М 1:5000). 3

#### Утверждаемые:

- Карта планируемого размещения объектов местного значения  
и функциональных зон. (М 1:2000). 4

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	13133 - ПЗ	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Пояснительная записка	П	1	9
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		ООО «Ивановопроект»		
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Генеральный план деревни Теплово Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области выполнен проектной организацией ООО «Ивановопроект» по заказу администрации Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального района в соответствии с договором № 13133 в 2014г.

Техническое задание утверждено Главой администрации сельского поселения.

Проект разработан согласно требований следующих документов (с учётом их текущих изменений на момент проектирования):

«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №190-ФЗ;

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ;

«Водный кодекс Российской Федерации» от 3.06.2006 №74-ФЗ;

Закон Ивановской области от 14.07. 2008 №82-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Ивановской области»;

Постановление Правительства Ивановской области от 06.11.2009 №313-П «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Ивановской области».

При разработке генплана использована документация территориального планирования, выполненная ранее:

- Схема территориального планирования Ивановской области (2009г);
- Схема территориального планирования Палехского муниципального района (2010г).

Ранее градостроительная документация для деревни Теплово не выполнялась.

Подоснова графической части проекта выработана с использованием компьютерных технологий актуализацией имеющихся материалов: топографической съёмки масштаба 1:500 (1990г.), отдельных участков топографической съёмки масштаба 1:500 (2012г.) и схем инженерных коммуникаций (представленных соответствующими организациями).

Проведены натурные обследования существующих территорий (визуальный осмотр и фотофиксация).

Генплан населённого пункта является основой для разработки Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на охваченную часть территории Майдаковского сельского поселения - деревню Теплово.

Для разработки проектной документации конкретных объектов потребуется проведение инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							13133 - ПЗ	Лист 2
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата		



Территориями, не подлежащими застройке, являются охранные зоны ЛЭП (10 кв).

«Карта современного использования территории» - см. чертеж л.2.

«Карта комплексной оценки территории» - см. чертеж л.3.

### 2.3. Жилая застройка.

Основную часть территории деревни составляет малоэтажная индивидуальная застройка. Она образована жилыми (в основном одноэтажными) домами с приусадебными участками. Располагаются по улицам Зелёная, Николая Кравца и Мира. Несколько домов (в восточной части ул. Зелёная) двухквартирные. Есть участки с нежилыми домами (разрушенными или сгоревшими).

Часть жилых домов и огородов в восточной части деревни попадает в водоохранную зону реки Люлех.

### 2.4. Земельные участки для огородов и ЛПХ.

Жители индивидуальной жилой застройки в частных домах имеют земельные участки. Большинство из них в собственности; вид разрешённого использования — для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ). Много жилых домов имеют дополнительные участки за огородами, которые также выделяются под ЛПХ. Значительные по площади земельные участки занимают северную часть населённого пункта.

### 2.5. Общественные здания и сооружения.

Действующих общественных зданий в деревне мало. Магазин размещается в одноэтажном деревянном здании по ул. Н.Кравца. Здание старое, требует ремонта.

На ул. Зелёной в одноэтажном деревянном бревенчатом здании расположена библиотека. Есть помещения для проведения общественных и культурно-массовых мероприятий. Здание в удовлетворительном состоянии.

Остались также недействующие разрушенные общественные здания:

- бывшая школа по ул. Н.Кравца, имеется своя территория с озеленением.

- бывшая контора СПК «Майдаковский» по ул. Зелёная, на въезде в село.

В населённом пункте отсутствуют предприятия обслуживания и общественного питания. Нет единого общественного центра.

### 2.6. Производственные предприятия.

С юго-западной стороны в составе населённого пункта есть земельный участок, на котором расположена районная электроподстанция ТП Майдаково 35/10 кв. Рядом — жилая застройка.

С южной стороны к деревне примыкает производственное малое предприятие (по обслуживанию сельхозтехники). Его санитарно-защитная зона (СЗЗ) - 50м. Южнее, в производственной зоне бывшего СПК «Майдаковский» в настоящее время производство отсутствует. Ранее здесь был животноводческий комплекс.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							13133 - ПЗ	Лист 4	
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата						





**• МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ  
ПЛАНИРОВАНИЮ.  
ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.**

3.1. На основе анализа современного состояния территории деревни Теплово предлагаются следующие градостроительные мероприятия:

- сохранение существующей жилой и общественной застройки;
- формирование общественного центра в восточной части;
- новые объекты капитального строительства;
- дальнейшее развитие инженерной инфраструктуры (газификация и водоснабжение);
- на территории деревни выделить функциональные зоны;
- изменение границ деревни не предусматривается.

Значительное увеличение численности населения деревни на расчетный срок не предполагается.

Проектные предложения по этим мероприятиям представлены на чертеже - л.4. «Карта планируемого размещения объектов местного значения и функциональных зон».

### 3.2. Планировочное решение.

Проектные решения разработаны на основе анализа существующей ситуации с учетом действующих нормативных документов в области градостроительства.

Необходимо сформировать небольшой общественный центр в деревне. Это предполагается сделать в юго-восточной части населенного пункта, на пересечении главного въезда и улицы Зеленая. Здесь целесообразно расположить новые административно-общественные здания, связанные с бытовым обслуживанием населения.

В западной части предлагается расширить функциональную общественную зону. Территорию около библиотеки и пруда благоустроить для отдыха населения (озеленение, дорожки, скамейки и т.п.). На территории бывшей школы разместить детскую игровую площадку. Возможна небольшая спортплощадка.

Недействующие разрушенные здания (бывшие школа и контора) подлежат сносу.

Существующая жилая застройка частного сектора, как и ранее, будет составлять основную часть территории деревни. Здесь следует сохранить существующие жилые дома и восстановить разрушенные. Общая структура жилой застройки этих улиц остается - только дома усадебного типа. Это является в настоящее время преимущественным типом застройки в сельских поселениях. Возможно развитие объектов обслуживания повседневного пользования. Перспективное жилищное строительство предполагается на свободных участках существующих улиц.

Изнв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №	<p>Недействующие разрушенные здания (бывшие школа и контора) подлежат сносу.</p> <p>Существующая жилая застройка частного сектора, как и ранее, будет составлять основную часть территории деревни. Здесь следует сохранить существующие жилые дома и восстановить разрушенные. Общая структура жилой застройки этих улиц остается - только дома усадебного типа. Это является в настоящее время преимущественным типом застройки в сельских поселениях. Возможно развитие объектов обслуживания повседневного пользования. Перспективное жилищное строительство предполагается на свободных участках существующих улиц.</p>																				
			<div><table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол уч</td><td>Лист</td><td>№ док</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table><div>13133 - ПЗ</div><div>Лист 7</div></div>																		Изм.	Кол уч	Лист
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата																		



