

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

Генеральный план деревни Теплово Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального района Ивановской области выполнен в 2014г, с актуализацией (внесением изменений) в 2021г. институтом ОАО «Ивановопроект» по заказу администрации Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального района.

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;

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 9.01.2018 г. № 10 «Об утверждении требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 г. № 793»;

Распоряжение Правительства Ивановской области от 18.02.2015 г. N 40-рп (в ред. от 17.02.2016 N 11-рп) "О некоторых вопросах подготовки и согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований Ивановской области";

Местные нормативы градостроительного проектирования Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального района (2019г).

При разработке генплана использована градостроительная документация, выполненная ранее:

- Схема территориального планирования Палехского муниципального района (в ред. 2019г);

- Правила землепользования и застройки Майдаковского сельского поселения (в ред. 2020г).

Подоснова графической части проекта выработана с использованием компьютерных технологий актуализацией имеющихся материалов: топографической съёмки масштаба 1:500, отдельных участков топографической съёмки масштаба 1:500 и схем инженерных коммуникаций.

Проведены натурные обследования существующих территорий (визуальный осмотр).

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №
--------------	--------------	---------------

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

21005 - ПЗ

Лист

2

При разработке генерального плана всего сельского поселения материалы генплана деревни Теплово должны быть составной частью материалов генерального плана Майдаковского сельского поселения.

Генеральный план разработан на срок 20 лет.

Основными расчетными сроками реализации генплана являются: исходный срок - 2014г.; расчетный срок - 2034г.

Реализация генплана выполняется на основании статьи 26 Градостроительного кодекса РФ.

2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ОБОСНОВАНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.

2.1. Территориальное расположение.

Майдаковское сельское поселение расположено в северо-западной части Палехского муниципального района.

Деревня Теплово расположена рядом с административным центром Майдаковского сельского поселения - селом Майдаково (в 500 метрах). Расстояние по автодороге до райцентра п. Палех - 12 км, до областного центра г. Иваново - 71 км. Рядом, с северо-восточной стороны, протекает река Люлех.

Площадь населённого пункта в существующих границах – 46 га.

Население 250 человек (на 01.2021г). По численности населения деревня относится к группе средних сельских населенных пунктов.

2.2. Климатические и геологические условия. Комплексная оценка территории.

Согласно СНиП23-01-99* «Строительная климатология» Шуйский район Ивановской области относится к умеренно-континентальному климату:

1. Климатический район II В.
2. Расчетная зимняя температура наружного воздуха -30 °С.
3. Высота снежного покрова в среднем 58см.
4. Нормативная глубина промерзания грунтов 1,62м
5. Ветровой режим: преобладание ветров юго-западного направления.

Территория деревни Теплово имеет, в основном, спокойный рельеф с общим уклоном в восточном направлении к реке Люлех. Перепад рельефа до 16м. По имеющимся геологическим данным, грунтами на глубине заложения фундаментов являются суглинки полутвёрдые, которые имеют достаточную несущую способность.

Свободными территориями, благоприятными для строительства, являются несколько отдельных участков, расположенных в границах деревни,

Территории особого градостроительного режима:

- а) Водоохранная зона реки Люлех, которая определена в 200м;
- б) Санитарно-защитная зона (СЗЗ) производственного объекта.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №
--------------	--------------	---------------

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	21005 - ПЗ	Лист
							3

«Карта современного использования территории» - см. чертеж л.1.
«Карта комплексной оценки территории» - см. чертеж л.2.

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 почти не осталось. Бывший магазин, размещаемый в одноэтажном деревянном здании по ул. Н.Кравца, не действует. Здание старое, не подходит для дальнейшей эксплуатации.

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

На территории бывшей школы по ул. Н.Кравца сейчас организована зона отдыха с детской площадкой.

В населённом пункте нет единого общественного центра. отсутствуют предприятия обслуживания.

2.6. Производственные предприятия.

С юго-западной стороны в составе населённого пункта есть земельный участок, на котором расположена районная электроподстанция ПС Майдаково 35/10 кв. Рядом, на этой же территории — контора участка «Ивэнерго».

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», где ранее был животноводческий комплекс, в настоящее время производство отсутствует.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

На въезде в деревню, на месте бывшей конторы СПК «Майдаковский» по ул. Зелёная, на общественной территории, сейчас отведён участок под минипекарню.

2.7. Прилегающие территории.

Южная граница деревни проходит по автомобильной дороге, южнее — земли сельхозназначения.

С востока населенный пункт ограничен прибрежной защитной полосой реки Люлех и заболоченной территорией, с запада — охранной зоной ЛЭП.

Вдоль северной границы расположены земли сельскохозяйственного назначения.

В июне 2021г. проведены кадастровые работы по установлению границ многоконтурного земельного участка 37:11:000000:713 с присвоением категории земель «земли сельскохозяйственного назначения». Внесение изменений в ЕГРН проведено без учёта существующей границы населённого пункта по действующему генеральному плану.

В настоящее время территория, расположенная севернее границы кадастрового квартала 37:11:010503 представляет собой свободную территорию (пустырь, луг, кустарники), на которой нет отведённых земельных участков. Часть этой территории не подлежит застройке (охранная зона ВЛ-10 кв). Поэтому, в соответствии со сведениями кадастрового учёта, граница может быть изменена без ущерба для населённого пункта.

К северо-востоку от границы деревни Теплово в 150м находится Майдаковский завод, к западу в 300м — деревня Теличново.

2.8. Инженерные сооружения и коммуникации.

Коммунальная инфраструктура в деревне развита недостаточно.

Населенный пункт в настоящее время газифицирован. Газоснабжение предусмотрено от газопровода с восточной стороны, там же расположен ГРП. Наружные газовые сети проведены по всем улицам. Прокладка в основном подземная. Таким образом, основная часть жилого сектора обеспечена газом для бытовых нужд.

Газифицированные дома частной застройки отапливаются индивидуальными газовыми котлами, не газифицированные - с печным отоплением на дровах. Отопление общественных зданий (библиотека и здание магазина) также печное.

Водоснабжение от водопровода имеется в жилых домах восточной части деревни. Водозабор (артскважина и водонапорная башня) расположены с южной стороны на прилегающей территории. Артскважина введена в эксплуатацию в 1988 году. Имеет глубину 40м, водоотбор 14,2 м3/сут (ориентировочно). На улицах на водопроводе стоят водоразборные колонки. В домах без водопровода население пользуется водой из общественных колодцев и индивидуальных скважин. Противопожарное водоснабжение осуществляется от гидрантов и противопожарного пруда.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			21005 - ПЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

Канализационная сеть отсутствует. Население частной застройки пользуется индивидуальными туалетами на своих участках. Имеются выгребы.

Электроснабжение деревни осуществляется от двух трансформаторных подстанций (КТП). К ним подходят воздушные линии электроснабжения ВЛ-10кв. (фид.100 и 107) от электроподстанции ПС Майдаково 35/10 кв. Уличные линии электропередач ВЛ-0,4 воздушной прокладки на деревянных (в основном) опорах.

2.9. Улично-дорожная сеть.

Въезд в деревню со стороны районного центра Палех осуществляется по автомобильной дороге общего пользования межмуниципального значения Красное-Майдаково-Парское. Это основной проезд по населённому пункту (в сторону Майдаково). Другой проезд идёт в западном направлении по автомобильной дороге общего пользования межмуниципального значения Теплово-Ерёмкино. Проезжая часть этих автодорог имеет асфальтобетонное покрытие. С них идут проезды на другие улицы. Водоотводные канавы и организованный водоотвод есть на основных проездах.

Общее состояние дорог удовлетворительное, но требуются меры по их улучшению.

2.10. Планы социально-экономического развития.

Схема территориального планирования Палехского муниципального района (2019г.) в перечне мероприятий регионального значения по изменению границ земель сельскохозяйственного назначения и границ сельскохозяйственных угодий в их составе предусматривает:

- перевод земельных участков площадью до 0,5 га, граничащих с населенными пунктами, из состава земель одной категории в другую для индивидуального жилищного строительства по заявлению физического лица;
- перевод земель и земельных участков в их составе из одной категории в другую под объектами недвижимости в целях приведения целевого назначения земельных участков в соответствие с их фактическим использованием.

2.11. Выводы.

Деревня Теплово с точки зрения градостроительного регулирования относится к населенному пункту, имеющему небольшие возможности развития.

Для улучшения планировочной структуры необходимы:

- разработка проектных предложений по территориальному планированию в составе генерального плана, с учётом Правил землепользования и застройки (2020г.);
- изменение северной границы населенного пункта с исключением земельного участка в соответствии со сведениями кадастрового учёта и с учётом сельскохозяйственной ценности земельного участка.

Обосновывающий графический материал по изменению границ представлен на чертеже - л.3. «Карта границ населённого пункта».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

**Список земельных участков, согласованных для исключения из границ
д. Теплово Майдаковского сельского поселения Палехского муниципального
района Ивановской области**

№ п/п	Земельный участок (месторасположение)	Форма собственности	Кадастровый номер, либо описание местоположения	Площадь, кв.м	Основание изменения границы населенного пункта	Категория земель		Цель исключения земельного участка из границ населенного пункта
						Фактическая	Планируемая	
1	д. Теплово, у северной границы	Частная	Часть земельного участка 37:11:00000 0:713	16300	Проведение кадастровых работ по уточнению границ и площади земельных участков	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением

**3. ПЕРЕЧЕНЬ 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;
- сохранение и развитие общественных территорий;
- новые объекты капитального строительства;
- дальнейшее развитие инженерной инфраструктуры (газификация и водоснабжение);
- соблюдение на территории деревни функциональных зон;
- изменение границ деревни с присоединением трёх земельных участков.

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 сохранять общественные зоны в деревне.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

21005 - ПЗ

Лист

7

В юго-восточной части населенного пункта, на пересечении главного въезда и улицы Зеленая, целесообразно расположить новое общественное здание, связанное с бытовым обслуживанием населения.

Территорию по ул. Н.Кравца, в центре, около магазина, удобно использовать как общественный центр.

В западной части предлагается также сохранять функциональную общественную зону — около библиотеки.

На территории бывшей школы продолжить благоустройство для отдыха населения (озеленение, дорожки, скамейки и т.п.). Детскую игровую площадку можно дополнить небольшой спортплощадкой.

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.

3.3 Объекты перспективного строительства и реконструкции.

3.3.1. Жилая застройка.

Новые дома усадебного типа возможно строить на свободных участках (10-14 соток) по улицам Зеленая и Н.Кравца. Дополнительных новых территорий для жилой застройки не предусматривается.

В северной части деревни предусматривается выделение дополнительных земельных участков для личных подсобных хозяйств.

3.3.2. Общественные здания.

Генпланом предлагается:

- а) Магазин - по ул. Н.Кравца, вместо старого здания следует построить новый магазин..
- б) Общественное здание - по ул.Зеленая при въезде в село. Здесь можно разместить административные конторы или предприятия обслуживания, (например - магазин, аптеку). Рядом возможна гостевая автостоянка, площадка для розничной торговли.
- в) Спортивная площадка - по ул. Н.Кравца на территории бывшей школы.

3.3.3. Производственные объекты.

Производственное малое предприятие, расположенное на прилегающей территории с южной стороны, предполагается к дальнейшему развитию и реконструкции. Здесь могут быть производства различного направления (по обслуживанию сельхозтехники, лесопильное и др.) с санитарно-защитной зоной (СЗЗ) не превышающей 50м. Территория бывшего ТЗП также удобна как перспективная производственная площадка.

3.3.4. Транспортное сообщение.

Транспортная система населенного пункта не меняется. Остаются проезды в направлении Палеха, Майдаково и Еремкино.

Следует улучшить покрытие проезжей части.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №							Лист
			21005 - ПЗ						
Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата				8

Все основные проезды жилой и общественной застройки следует асфальтировать. Улицы частного сектора должны иметь твердое щебеночное покрытие. Предусматривать, по возможности, пешеходные тротуары и дорожки.

3.4. Рекреационные мероприятия.

Зоной отдыха населения следует считать территорию бывшей школы. Здесь следует выполнить озеленение и элементы благоустройства: скамейки, беседки, малые архитектурные формы.

В общественно- деловой зоне также следует продолжать озеленение.

Земельные участки, расположенные в водоохранной зоне реки Люлех, должны использоваться их владельцами с соблюдением ограничений по ведению хозяйственной деятельности согласно Водному кодексу РФ.

Для очистки территории в жилой зоне (на основных перекрестках) предусмотрены площадки с твердым покрытием, на которых устанавливаются контейнеры для сбора сухого мусора (ТКО).

3.5. Выделение функциональных зон.

В проектных предложениях генплана (л.4.) на территории деревни Теплово условно обозначены функциональные зоны.

Выделяются зоны жилой и общественной застройки, а также производственные и рекреационные.

3.6. Инженерная инфраструктура.

Инженерная коммунальная инфраструктура на территории деревни Теплово не предусматривается к значительному развитию.

3.6.1. Газоснабжение.

К существующей газовой сети могут быть подключены не газифицированные, а также новые жилые дома, и новые общественные здания.

3.6.2. Теплоснабжение.

Теловые сети генпланом не предусматриваются.

Отопление новых общественных зданий предполагается после их подключения к газовой сети от индивидуальных газовых котлов.

3.6.3. Водоснабжение.

Развитие сети водопровода в деревне возможно. Дебита одной артезианской скважины достаточно.

3.6.4. Электроснабжение.

Электроснабжение остается от существующих трансформаторных подстанций.

Некоторые воздушные линии ВЛ-10кв идут по деревне и прилегающей территории, требуется соблюдение охранных зон воздушных ЛЭП (для 10 кв.- 10 метров).

Сети электроснабжения ВЛ-0,4кв могут развиваться в связи с появлением новых потребителей - общественных зданий и жилых домов. Следует производить замену деревянных опор (особенно старых) ВЛ-0,4 на железобетонные.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

3.7. Изменение границы населенного пункта.

Северная граница деревни Теплово изменяется в связи с исключением земельного участка площадью 1,63 га в соответствии со сведениями кадастрового учёта.

После исключения этой территории из черты населенного пункта меняется категория земель исключаемого земельного участка - земли населенных пунктов становятся землями сельскохозяйственного назначения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					21005 - ПЗ	Лист
								10
Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			