МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»
МО МОСТОВСКИЙ РАЙОН

ЗАКАЗ 17-015

Заказчик: администрация Унароковского сельского поселения

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:20:1107001:11, расположенного по адресу: Краснодарский край, район Мостовский, с/о Унароковский, земли в границах АОЗТ «Славянское», секция 1, участок 201.

ТОМ I. Утверждаемая часть проекта.

Начальник муниципального автономного Учреждения «Управление архитектуры и градостроительства» — Г.В. Перова

Исполнитель — Е. В. Ивакина

Мостовской, 2017 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том I. Утверждаемая часть проекта планировки.	
Часть 1	Положение о размещении объекта.
Часть 2	Графические материалы.
Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки.	
Часть 1	Пояснительная записка.
Часть 2	Графические материалы.
Часть 3	Исходные данные

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

Том I. Утверждаемая часть проекта планировки.

Часть 2. Графические материалы:

№ пп	Номер листа	Наименование раздела, листа	Лист
1	1	Проект планировки территории (основной чертеж)	ПП-1
2	5	Проект межевания территории	ПМ-1

Том II. Материалы по обоснованию проекта.

Часть 2. Графические материалы:

№ пп	Номер листа	Наименование раздела, листа	Лист
1	2	Схема размещения участка в структуре поселения	ПП-2
2	3	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	ПП-3
3	4	Схема организации улично-дорожной сети	ПП-4

СОДЕРЖАНИЕ ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКИ

№	Наименование	Страницы
	Часть 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
1.1	Основания для выполнения работы	6
1.2	Исходные материалы	7
1.3	Функционально-планировочная организация территории проектирования	7
	Часть 2. ПРАВОВАЯ ОСНОВА СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ	
2.1	Действующая система кадастрового деления	9
2.2	Анализ сложившейся застройки	9
2.3	Правообладатели объектов недвижимости	9
2.4	Сервитуты и иные обременения	10
2.5	Порядок формирования границ земельных участков	10
2.6	Рекомендации по порядку установления границ на местности	11
	Часть 3. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	
3.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	13
3.2	Земельные участки (территории) общего пользования	13
	Часть 4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ	
4.1	Выводы по проекту	15
4.2	Основные показатели по проекту межевания	15
	Часть 5. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	17

ВВЕДЕНИЕ

Разработка документации по планировке территории осуществляется для обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Целью подготовки документации по планировке территории является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их развития. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Часть 1

1.1 Основания для выполнения работы

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основанием для подготовки проекта планировки, проекта межевания территории является:

- правила землепользования и застройки Унароковского сельского поселения, утвержденных решением Совета Унароковского сельского поселения Мостовского района от 21.10.2013 года № 176 (с изменениями от 22.06.2016 г №94, от 23.11.2016 г №117, от 08.02.2017 г №129).
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. №78 (в ред. от 07.12.2015 г. № 256, от 13.03.2017г. № 73).
- СП 42.13330.2016 г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» от 30.06.2017 г.
- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта.
- постановление администрации Унароковского сельского поселения от 18.09.2017 года № 134 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:20:1107001:11».
- федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования,

- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне,
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков,
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

1.2 Исходные материалы

В качестве исходных материалов использованы:

1. Топографическая съемка территории в масштабе: 1:500, в цифровом виде в местной системе координат.
2. Материалы смежных границ земельных участков и проектов границ земельных участков на территории проектирования;
3. Материалы утвержденной градостроительной документации
4. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях (при наличии).

1.3 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Архитектурно-планировочная структура проектируемого участка выполнена с учётом сложившихся улиц и дорог, а также застроенной территорией х. Славянский.

Основной задачей проекта планировки является формирование на данной территории новой жилой застройки, отвечающей всем современным требованиям, обеспеченной всеми необходимыми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

При принятии архитектурно-планировочного решения учтены природные и планировочные особенности отдельных участков,

сложившаяся структура землепользования, в том числе существующие отводы земельных участков.

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом планировочных ограничений и режимов зон с особыми условиями использования территории, таких как: охранные зоны ЛЭП 0,4 кВ, водопровода, газопровода, водоохранная зона.

Ширина жилых улиц и проездов в красных линиях составляет 15 метров, что позволит произвести прокладку необходимых инженерных коммуникаций под землей, а также даст возможность организовать систему ливневой канализации. В данном проекте линии регулирования застройки предусмотрены на расстоянии 5 метров от красных линий.

Часть 2.
ПРАВОВАЯ ОСНОВА СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1 Действующая система землепользования

Территория в границах проектирования расположена в одном кадастровом квартале, границы которого в свою очередь установлены в соответствии с кадастровым делением.

Государственная кадастровая оценка выполнена на территории муниципального образования в соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

На территории поселения действует механизм адаптированного к местным условиям нормирования площадей земельных участков. Установлены предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность. Планировочное решение микрорайона выполнено проектом планировки согласно градостроительным требованиям и сложившейся планировочной структуры сельского поселения.

2.2 Анализ сложившейся застройки

Данный микрорайон имеет исторический характер освоения. Основной тип застройки – малоэтажные многоквартирные жилые дома. Пропорции участка проектирования позволяют сформировать замкнутые группы с обеспечением элементов благоустройства.

2.3 Правообладатели объектов недвижимости

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых является муниципальное образование и организации, эксплуатирующие сети, а так же физические и юридические лица. В характеристиках каждого формируемого земельного участка сходятся

интересы как отдельного собственника объекта недвижимости, так и непосредственно соседей.

Задача проекта планировки является специфичной и обусловлена временным и пространственным процессом развития.

Особенностью подготовки настоящего проекта является принятие решения относительно расположенных существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, которые обеспечивают энергоресурсами здания существующей застройки.

2.4 Сервитуты и иные обременения

На территории проектирования не установлено сервитутов. Обременениями земельного участка в границах проектирования являются охранные зоны узловых сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры, которыми являются сети энергоснабжения 0,4 кВ, водопровод, линии газопровода, а также водоохранная зона реки Чехрак.

2.5 Порядок формирования границ земельных участков

Границы земельных участков сформированы по аналогам разработанной документации по планировке территории муниципального образования.

Анализ сложившейся застройки по градостроительным характеристикам и расчет проектных технико-экономических показателей, определяющих плотность населения, проектные показатели жилых и нежилых площадей проектируемого комплекса застройки относительно общей площади проектируемого микрорайона обеспечивает нормативные требования по расчету площадей земельных участков объектов проектирования.

Принимая также во внимание интенсивность использования территории, которая имеет планировочные ограничения по магистральным и межквартальным осям проездов и улиц отклонение от нормативных

показателей расчета площадей обоснованы. Сопутствующим фактором является исторический характер освоения данной территории.

2.6 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания, а также других нормативно правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации. И учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков,
- составление технического проекта (задания) межевания земель,
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ,
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков,
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью,
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков,
- определение площади земельного участка,
- составление чертежа границ земельного участка,
- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела,
- утверждение его в установленном порядке,
- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других планировочных линий.

Часть 3.
ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Зона застройки малоэтажными жилыми домами предназначена для формирования правовых, социальных, культурных, бытовых условий с размещением отдельно стоящих малоэтажных многоквартирных жилых домов не выше 3 этажей, с минимально разрешенным набором услуг.

На рассматриваемой территории предусматривается проектирование земельных участков для малоэтажной многоквартирной жилой застройки и земельных участков (территорий) общего пользования.

3.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки разрешается:

- размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);

-разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

-размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;

-обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

-размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

3.2 Земельные участки (территории) общего пользования.

Для земельных участков (территорий) общего пользования предусматривается: Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных

пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Часть 4. ВЫВОДЫ ПО ПРОЕКТУ

4.1 Выводы по проекту

Настоящим проектом выполнено:

1. Формирование границ земельных участков:
2. Формирование охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.
3. Координирование объектов землепользования.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

4.2 Основные показатели по проекту межевания

В границах проектирования сформировано 3 земельных участков

№ пп	Порядковый номер участка (согласно чертежу проекта межевания, ПМ-1)	Тип объекта землеустройства	Кол-во	Общая площадь(м2)
2	1,2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1	11780

Настоящим проектом обеспечиваются равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях проектируемой планировочной системы микрорайона.

Земельные участки объектов инженерной инфраструктуры выполнены по аналогам участков в сложившейся системе землепользования муниципального образования и не предусматривают требования по предоставлению участка на период строительства, так как территория в

период проектирования является сформированным объектом землепользования.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на период проектирования	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	1,98	1,98
2	Территории, подлежащие межеванию	-"-	1,178	1,178
	в том числе:			
	- территории жилой застройки		1,178	1,178
	из них:			
	- территории одноэтажной застройки	-"-	-	-
	- территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки	-"-	1,178	1,178

Часть 5. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Правила землепользования и застройки Унароковского сельского поселения, утвержденных решением Совета Унароковского сельского поселения Мостовского района от 21.10.2013 года № 176 (с изменениями от 22.06.2016 г №94, от 23.11.2016 г №117, от 08.02.2017 г №129).

Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Постановление администрации Унароковского сельского поселения от 18.09.2017 года № 134 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:20:1107001:11».