

Проект межевания территории

На часть территории квартала
(в границах красных линий квартала по улице Ладожская)

Элемент планировочной структуры
- территория ТСН «Ладожская - 9»

г. Сортавала
2017

СОДЕРЖАНИЕ

1. Проект планировки территории 3
2. Проект межевания территории 6

Проект планировки территории элемента планировочной структуры

- территория ТСН «Ладожская - 9»

Пояснительная записка

Введение

Проект планировки и межевания территории разработан на основании Постановления Администрации Сортавальского городского поселения № 25-п от 18 августа 2017.

«О подготовке документации «Проект планировки и межевания территории элемента планировочной структуры - территория ТСН Ладожская - 9».

Проект застройки территории подготовлен в целях:

- определения границы земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства.

- Выделение элемента планировочной структуры территории проектирования, территории общего пользования.

При подготовке проекта планировки учтены ранее выполненные проекты территориального планирования, документы по планировке территории, проектная документация:

- Генеральный план Сортавальского городского поселения, утверждённый Решением №265 LIV сессии II созыва Совета Сортавальского городского поселения.

- Правила землепользования и застройки Сортавальского городского поселения ст.61, п.2.1. Утверждены Решением сессии Совета Сортавальского городского поселения №282 от 24.04.2013г.

Проект подготовлен ООО «Геопроект»

Директор Литвинов О.А.

Инженеры

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

Проект планировки и межевания территории разработаны с учётом требований:

- Гражданского кодекса Российской Федерации;

- Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ

«Градостроительный кодекс Российской Федерации»;

- Генерального плана и Правил Землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, утверждены Решением сессии Совета Сортавальского городского поселения №282 от 24.04.2013г. ПЗЗ Сортавальского городского поселения опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» №17 от 30.04.2013г.;

- Земельный Кодекс РФ;

- Градостроительный Кодекс РФ;

- Другие нормативные документы.

1. Существующее состояние

1.1. Градостроительная ситуация:

Проектируемая территория является городским образованием центрального планировочного района города. В границах данного образования расположены капитальные жилые и общественные здания различных видов собственности, а также ветхий и аварийный жилой фонд. Сложившаяся структура улиц является ценным планировочным элементом в системе города.

1.2. Использование территории:

В настоящее время на проектируемой территории расположены объекты жилищного назначения, капитальные жилые дома, некапитальные объекты.

1.3. Транспортная и инженерная инфраструктура:

Улично-дорожная сеть слаборазвита.

Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом.

Основную транспортную нагрузку несут улицы: Советская, Советских Космонавтов.

Состояние дорожного покрытия в аварийном состоянии, перегружены инженерными коммуникациями, как правило в ветхом состоянии, требующие постоянного ремонта, что негативно влияет на организации транспортного движения.

2 Проектное решение

2.1 Планировочная структура:

Планировочная территория разработана с учётом нормативных документов на основе Генерального плана города, Правил землепользования и застройки города и других исходных данных.

Проектом предусмотрено сохранение улично-дорожной сети как ценного планировочного элемента данной территории в системе центра города.

На территории квартала 10:07:0010129 сформированы земельные участки под частными домовладениями, многоквартирными домами, кинотеатром, ГАПОУ РК «Сортавальский колледж».

2.2. Территория общего пользования и красные линии:

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройке, красными линиями.

Красные линии установлены с учётом материалов Генерального плана г. Сортавала, комплексной транспортной схемой города, «Рекомендациями по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений», а также с учётом фактически сложившейся капитальной и исторической застройкой планируемой территории.

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями.

Основные территории общего пользования располагаются на местах существующих улиц, дорог.

2.3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:

Ширина проезжей части улиц местного значения составляет от 6 до 8 м.

Существующие покрытия улиц, проездов в аварийном состоянии.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами.

Настоящее проектное решение опирается на существующую систему транспортного обслуживания, главные улицы проектируемого района ориентированы на автодороги ул. Советская, Ладожская, Советских Космонавтов.

Проектом предлагается формирование дифференцированной улично-дорожной сети местного значения с возможностью проезда общественного транспорта и дублирующие для разгрузки транспортных потоков с устройством двухполосных проездов.

- улицы в жилой застройке с устройством двухполосных проездов.
- переулков с устройством пешеходных бульваров и площадок благоустройства.
- сеть парковок на территории примыкающих к жилым домам, что обусловлено преимущественным использованием индивидуальных автомобилей.

Хозяйственные проезды, скотопрогоны внутри кварталов жилой застройки не предусматриваются.

В границах проектируемого участка предлагается разделение транспортных и пешеходных потоков, путём обустройства тротуаров.

2.4. Межевание территории:

Границы застроенных земельных участков, имеющие кадастровые номера, определены согласно кадастровым планам на проектируемую территорию, выданным заказчиком в материалах исходных данных.

2.5. Положение по установке публичных сервитутов:

В проекте предусмотрено установление публичных сервитутов для использования земельных участков, расположенных на территории общего пользования в пределах красных линий улиц и магистралей, а также проходов и проездов через земельные участки, использование земельного участка целях эксплуатации и ремонта инженерных сетей и коммуникаций, объектов транспортной инфраструктуры.

УТВЕРЖДЕНА

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

На часть территории квартала
(в границах красных линий квартала по улице Ладожская)

Элемент планировочной структуры
- территория ТСН «Ладожская - 9»

г. Сортавала
2017

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

На часть территории квартала
(в границах красных линий квартала по улице Ладожская)

Элемент планировочной структуры
- территория ТСН «Ладожская - 9»

Раздел 1. Пояснительная записка

**г. Сортавала
2017**

Пояснительная записка

Образуемый земельный участок расположен на территории Сортавальского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия.

В соответствии с п.3 ст.11.3 ЗК РФ, исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирным домом.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Сортавальского городского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части квартала были использованы:

- Правила землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, Сортавальского муниципального района, Республики Карелия, утверждены Решением сессии Совета Сортавальского городского поселения №282 от 24.04.2013г.;

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150.;

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2015 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 03.07.2016г.);

- Материалы государственного кадастра недвижимости;

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

- Постановление Правительства РК от 07.10.2008г. №210-П (ред. От 27.04.2012г.) Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия».

Исходя из положений Градостроительного кодекса РФ, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учётом положений п.1 ст.43 Градостроительного кодекса РФ и п.3.2.2. Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждена постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. №150.

Подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала, территориальной зоны ОД-1 ограниченной красными линиями ул. Ладожская и фактическим землепользованием домов №№7, 11 по ул. Ладожская.

Проект межевания содержит положения о межевании территории, представленные в форме таблицы «Характеристики земельных участков, установленных проектом межевания» и чертежей межевания территории.

Разработка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельного участка общего пользования, прилегающего к много квартирному жилому дому.

Рассматриваемая территория представляет собой часть квартала смешанной застройки. По данным ГКН в кадастровом квартале 10:07:0010129 расположено 16 земельных участков.

Пространственная организация охватывает территорию, ограниченную с северо-восточной стороны - внутриквартальным проездом, с юго-западной стороны - улицей городского значения (ул. Ладожская), с юго-западной - граница придомовой территории дома №7 по ул. Ладожской, с северо-западной стороны - граница придомовой территории дома №27 по ул. Советских Космонавтов.

В границах земельного участка особо охраняемых природных территорий (ООПТ) федерального, регионального и местного значения, а также объектов, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры народов РФ), нет.

Система зелёных насаждений микрорайона представлена газонами и посадками зелёных насаждений в системе улиц.

Для проектируемой территории принята следующая классификация улиц и дорог:

- улицы местного значения
- проезды.

Красные линии данным проектом не установлены, так как рассматриваемая территория находится внутри квартала сложившейся застройки. Линии регулирования застройки установлены по всему периметру территории.

Для существующей застройки выделен участок:

Участок №1 с условным обозначением :ЗУ1 площадью 1164 м², выделяется многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: РФ, РК, СМР, СГП, г. Сортавала, ул. Ладожская, д.9.

Границы территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий и границы зон публичных сервитутов не выявлены.

На территории межевания размещено четыре здания, сооружения, в том числе одно жилое здание

В соответствии с требованиями природоохранного законодательства территория межевания не попадает в границы особо охраняемых природных территорий, природных и озеленённых территорий.

По результатам натурных работ определено местоположение всех сооружений, ограждений участков и их частей, хозяйственных и иных площадок, озеленённых частей территории, бордюров и иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих её использование.

Выявлены участки внутриквартальных проездов, проходов по которым осуществляется доступ к земельному участку.

Согласно п.1.2 гл.1 Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения в качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным Нормативами градостроительного проектирования РК и/или Сортавальского городского поселения, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её частей, ограниченной красными линиями.

В соответствии с п.3 Постановления Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» при разработке проекта межевания территории должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Утверждёнными Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения, предельные минимальные и максимальные размеры для земельных участков с видом разрешённого использования «малоэтажная многоквартирная застройка» не установлены. Действующими СП 30-101-98 от 1998-09-01 также не предусмотрены расчёты нормативных размеров земельного участка под одноэтажным жилым домом.

В процессе подготовки проекта межевания территории на часть территории квартала (в границах квартала по ул. Ладожская), в районе дома №7 по ул. Ладожская было установлено, что фактическое землепользование под двухквартирным жилым домом №7 составляет 1164м², включая площадь застройки жилым домом, площадей зданий, сооружений вспомогательного назначения.

Градостроительные характеристики территорий малоэтажного жилищного строительства (величина структурного элемента, этажность застройки, размеры участка, в том числе приквартирного и др.) определяются градостроительным зонированием городских округов и поселений в зависимости от типа территории, в том числе:

- Отдельные жилые образования в структуре крупных городских округов и городских поселений;

- жилые образования малых городских округов, городских и сельских поселений;

В соответствии с п.2.2.13 Постановления Правительства РК от 07.10.2008г. №210-П (ред. от 27.04.2012г.) «Градостроительство» градостроительные характеристики жилой застройки зависят от места её размещения в планировочной и функциональной структуре территорий городских округов и поселений, и определяются Правилами землепользования и застройки.

Предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных и многоквартирных жилых домов блокированного типа устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей в соответствии с утверждёнными Правилами землепользования и застройки.

Границы проектируемых земельных участков установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны с учётом обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Доступ к земельным участкам обеспечен посредством земель общего пользования.

Характеристика земельного участка приведена в таблице №1

Таблица №1

№п/п	Условный номер	Вид разрешённого использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (м ²)
1	10:07:0010129:3У1	Малоэтажная многоквартирная жилая постройка	1164

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, в результате градостроительного зонирования определены территориальные зоны. Территория предназначенная для разработки Проекта межевания территории, отнесена к «Общественно-деловой зоне».

Применительно для данной территории установлен градостроительный регламент - «ОД-1 Зона городского центра».

Параметры застройки территории определены «Градостроительный регламент зоны застройки. Индивидуальными жилыми домами «ОД-1 - зона городского центра» Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения.

Статья 39. ОД-1. Зона городского центра

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды
<ul style="list-style-type: none"> - общественное управление - деловое управление - коммунальное обслуживание - гостиничное обслуживание - дошкольное, начальное и среднее общее образование - среднее и высшее профессиональное образование - обеспечение научной деятельности - амбулаторно-поликлиническое обслуживание - спорт - выставочно-ярмарочная деятельность - культурное развитие - бытовое обслуживание - банковская и страховая деятельность - магазины - общественное питание - религиозное использование - социальное обслуживание - обеспечение внутреннего правопорядка - земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - малоэтажная многоквартирная жилая застройка - среднеэтажная жилая застройка - рынки - амбулаторное ветеринарное обслуживание - объекты гаражного назначения - обслуживание автотранспорта 	<ul style="list-style-type: none"> - детские игровые площадки; - площадки для отдыха; - зелёные насаждения; - малые архитектурные формы; - элементы благоустройства; - скульптурные композиции; - парковка для временного хранения автомобильного транспорта - объекты нестационарной торговли

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) размещение зданий первого фронта по красной линии улицы с ориентацией главного фасада здания на публичное пространство;
- 2) Предельные размеры земельных участков для размещения:
 - а) Отделений (объектов) связи – 0,07-0,12 га;
 - б) отделений, филиалов банков (объектов банковской и страховой деятельности) – 0,3-0,5 га при трёх операционных местах; 0,4 га – при двадцати операционных местах;
 - в) операционных касс – из расчёта 0,2 га на объект при двух операционных кассах; 0,5 га на объект при семи операционных кассах;
 - г) организаций и учреждений административно-делового назначения
 - при этажности 3-5 этажей – 44-18,5 м² на 1 сотрудника;
 - при этажности 9-12 этажей – 13,5-11 м² на 1 сотрудника;
 - д) отделений полиции – 0,3-0,5 га;
 - е) судов из расчёта 0,2-0,5 га на объект (по количеству судей);
 - ж) юридических консультаций, нотариальных контор – по заданию на проектирование;
 - з) гостиниц при числе мест гостиницы:
 - от 25 до 100 мест – 55 м² на 1 место;
 - от 100 до 500 мест – 30 м² на 1 место;
 - от 500 до 1000 мест – 20 м² на 1 место;
 - от 1000 до 2000 мест – 15 м² на 1 место;
 - и) научных учреждений:
 - естественных и технических наук – 0,14-0,2 га на 1000 м² общей площади;
 - общественных наук – 0,1-0,12 га на 1000 м² общей площади;
 - к) физкультурно-оздоровительных сооружений (объекты спорта) – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс. чел или по заданию на проектирование;
 - л) иных объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – не подлежат установлению;
 - м) предприятий торговли из расчёта:
 - до 1000 м² торговой площади – 4 м² на м² торговой площади;
 - более 1000 м² торговой площади – 3 м² на м² торговой площади;
 - н) предприятий общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) из расчёта:
 - до 100 мест – 20 м² на 1 место;
 - более 100 мест – 10 м² на 1 место;
- 3) устройство мест стоянок:
 - торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м² на 100 м² торговой площади-5-7 машина мест;
 - общественное питание на 100 мест-10-15 машина мест;
 - гостиницы высшего разряда на 100 мест-10-15 машина мест;
 - прочие гостиницы на 100 мест-6-80 машина мест;
 - для объектов иного назначения в границах зоны – не подлежат установлению.
- Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м, в случае примыкания стоянки к проезжей части – 22,5 кв.м.
- 4).Максимальная высота зданий, строений, сооружений: не подлежат установлению.
- 5). Минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.
- 6).Максимальный процент застройки не подлежит установлению.

Определение координат характерных точек границ земельных участков выполнено с точностью обеспечивающей:

- Среднюю квадратическую ошибку относительно пунктов ОМС (M_i) - не более 0.1м;
- Ошибку определения площади земельного участка ($\Delta P=3.5 \cdot M_i \cdot \sqrt{P \text{ м}^2}$) - не более 12 м².

Математическая обработка результатов работ по установлению границ и составлению плана границ земельного участка произведена в программе FMAP.

Границы участков нанесены на основании Кадастрового плана территории, выданного Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Карелия от 30.08.2017 № 10/ИСХ/17-141347.

Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории - 1164м².

Площадь участка №1 - 1164м².

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: . ОД-1. Зона городского центра.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 1164 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	333322.92	1328512.95
н2	333317.10	1328517.77
н3	333322.82	1328526.66
н4	333326.10	1328530.89
н5	333315.03	1328540.32
н6	333312.80	1328537.68
н7	333301.10	1328546.19
н8	333288.65	1328533.17
н9	333285.64	1328535.78
н10	333277.54	1328526.79
н11	333282.41	1328522.16
н12	333287.08	1328518.74
н13	333295.07	1328510.67
н14	333297.27	1328513.05
н15	333311.28	1328500.14

Работы по составлению проекта межевания территории выполнены в полном соответствии с нормативно-правовыми и законодательными документами.

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

На часть территории квартала
(в границах красных линий квартала по улице Ладожская)

Элемент планировочной структуры
- территория ТСН «Ладожская - 9»

Раздел 2. Графические материалы

г. Сортавала
2017

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКА на карте градостроительного зонирования г. Сортавала

Основные показатели проектируемой территории:

Местоположение: РФ, РК, СМР, СГП, г. Сортавала, ул. Ладожская, д.9

Общая площадь проектируемой территории: 1164 м².

Категория земель: Земли населённых пунктов

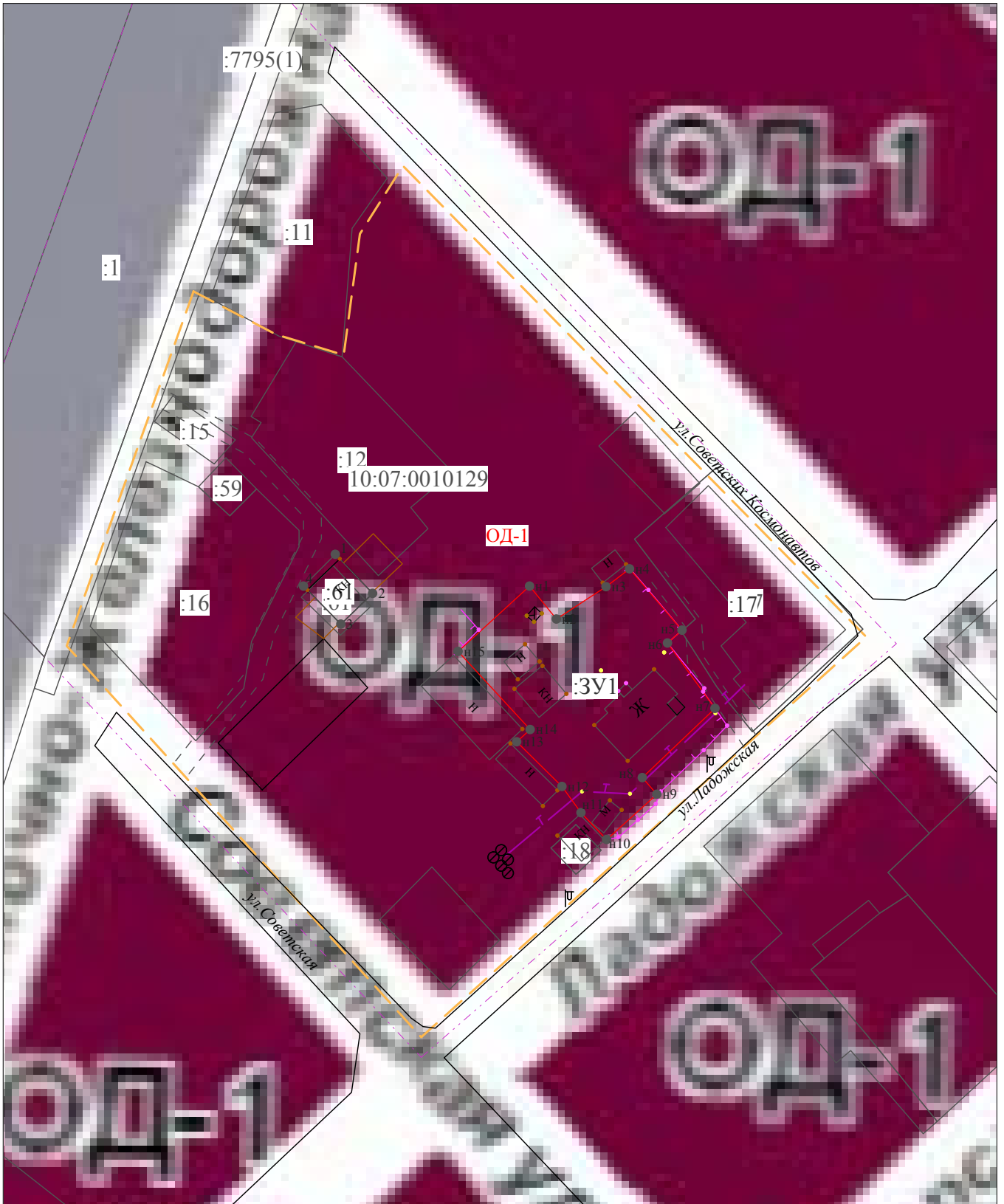
Кадастровый квартал: 10:07:0010129

Территориальная зона: Ж1 - Зона городского центра

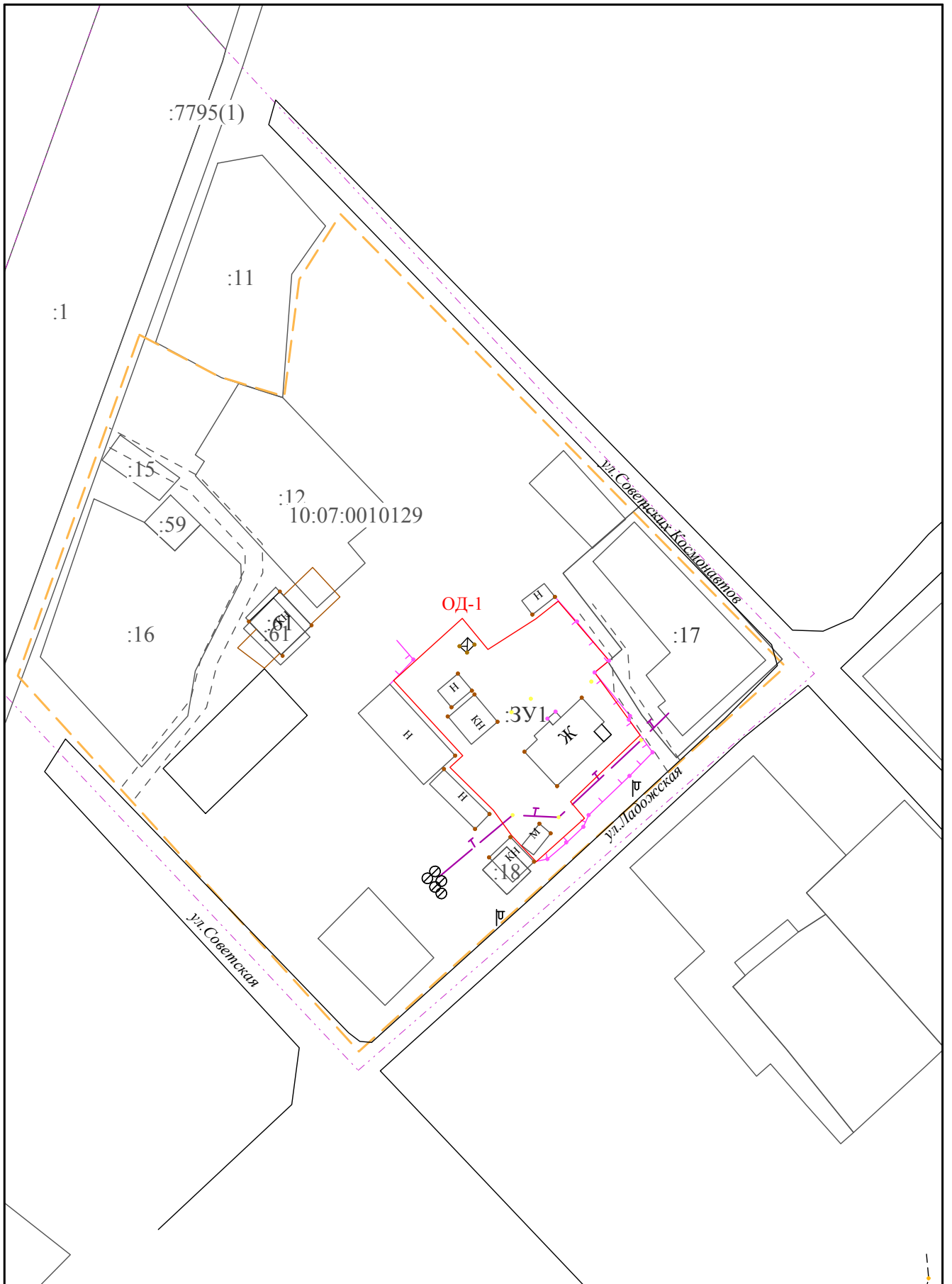
Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка: 1164м².

Красные линии, территории объектов культурного наследия: Отсутствуют



Масштаб 1:1000



План размещения земельного участка в пределах
кадастрового квартала 10:07:0010129

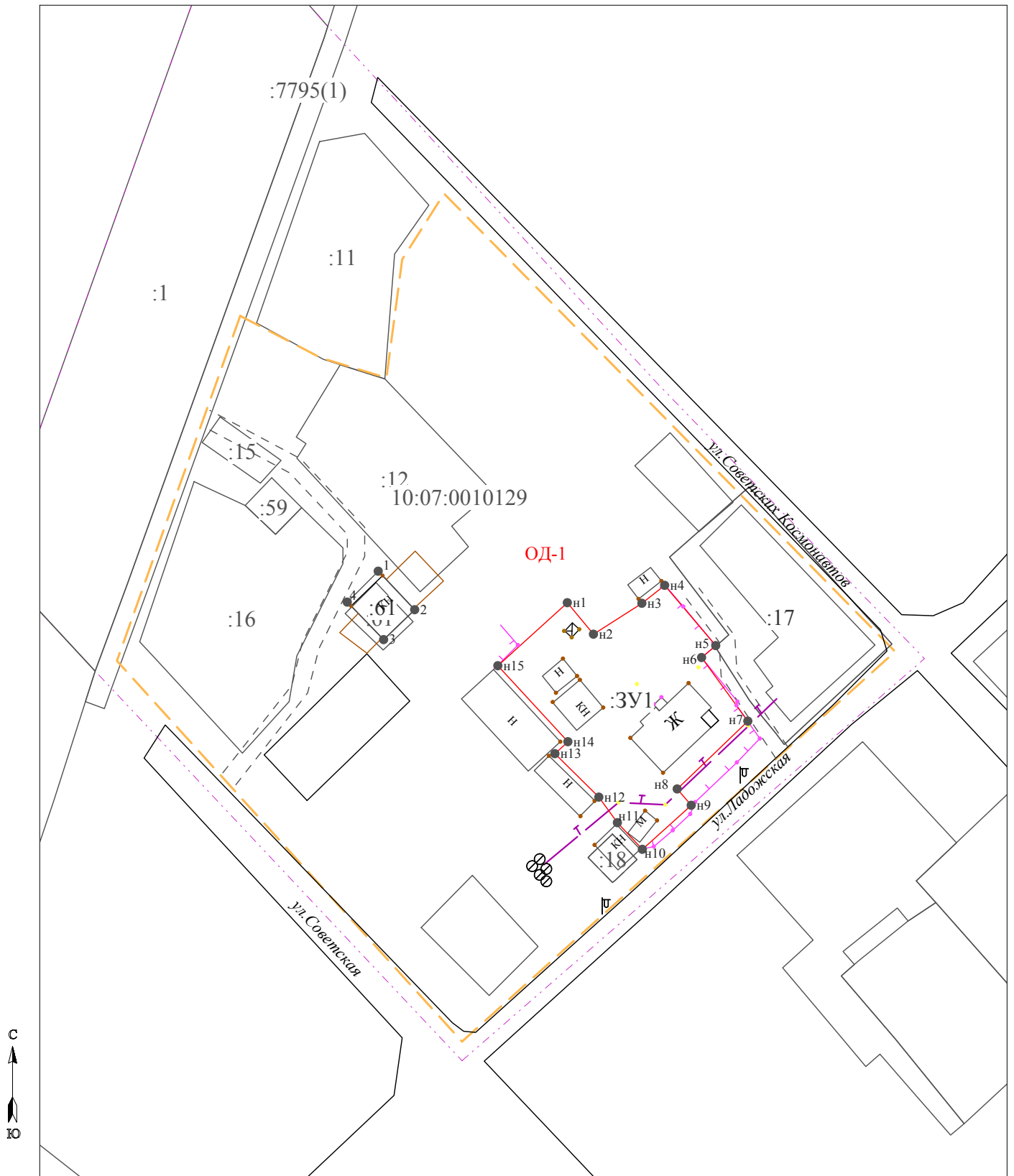
РФ, РК, СМР, Сортавальское городское поселение,
г. Сортавала, ул. Ладобжская, д.9

**Проект планировки и межевания
элемента планировочной структуры ТСН "Ладобжская-9"**

Директор			Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель			1:1000		
			ООО "Геопроект"		


Проект межевания на часть территории квартала территория ТСН "Ладожская-9"

Категория земель: земли населённых пунктов



Масштаб 1:1000

СОГЛАСОВАНО

 - граница испрашиваемого участка