

Проект планировки территории

На часть территории п. Ламберг
(в границах территории товарищества собственников недвижимости
«Ламберг-34»)

Элемент планировочной структуры
- территория товарищества собственников недвижимости «Ламберг-34»

г. Сортавала
2017

1. Существующее состояние

1.1. Градостроительная ситуация:

Проектируемая территория, на которую разработан проект планировки, расположена в северной части п. Ламберг. В границах данного образования расположены капитальные жилые здания различных видов собственности, а также ветхий и аварийный жилой фонд. Это территория, без регулярной планировочной структуры, в большей мере подчинена в своей архитектурно-планировочной композиции природным факторам (геоморфологическом строению рельефа) и сложившемуся землепользованию.

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 не представлена.

Основную транспортную нагрузку несет автодорога Нукутталахти - Ламберг (86 ОП РЗ 86К- 325).

Состояние дорожного покрытия в аварийном состоянии, требуют капитального 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 и других исходных данных.

Проектом предусмотрено сохранение существующих проездов.

На территории квартала 10:10:0080202 сформированы земельные участки под частными домовладениями, многоквартирными домами.

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 , дорог.

2.3. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:

Ширина проезжей части улиц местного значения составляет отб до 8 м.

Существующие покрытия улиц, проездов в аварийном состоянии.

Организация пассажирского движения не обеспечивается.

Настоящее проектное решение опирается на существующую систему транспортного обслуживания.

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 о установке публичных сервитутов:

В проекте не 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 п. Ламберг

(в границах территории товарищества собственников недвижимости
«Ламберг-34»)

Элемент планировочной структуры

- территория товарищества собственников недвижимости «Ламберг-34»

г. Сортавала
2017

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

На часть территории п. Ламберг

(в границах территории товарищества собственников недвижимости
«Ламберг-34»)

Элемент планировочной структуры

- территория товарищества собственников недвижимости «Ламберг-34»

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 Ж-3 ограниченной красными линиями автодороги Нукуталаhti - Ламберг и фактическим землепользованием дома №34.

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 10:10:0080202 расположено 42 земельных участка.

Пространственная организация охватывает территорию, ограниченную с юго-восточной стороны - внутриквартальным проездом, с юго-западной стороны - автодорогой Нукутталахти - Ламберг.

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 2500 м², выделяется многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: РФ, РК, СМР, СГП, п. Ламберг, д.34.

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

На территории межевания размещено два 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 п. Ламберг (в границах территории ТСН Ламберг-34), в районе дома №34 п.Ламберг, было установлено, что фактическое землепользование под двухквартирным жилым домом №34 составляет 2500м², 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 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	:3У1	Малоэтажная многоквартирная жилая постройка	2500

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

Применительно для данной территории установлен градостроительный регламент - «Ж-3 Зона индивидуальной жилой застройки».

Параметры застройки территории определены «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» Ж-3 Зона индивидуальной жилой застройки Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения.

Статья 35. Ж-3 Зона индивидуальной жилой застройки

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"> - для индивидуального жилищного строительства - дошкольное, начальное и среднее общее образование - спорт - деловое управление - амбулаторно-поликлиническое обслуживание - магазины - общественное питание - коммунальное обслуживание - земельные участки (территории) общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> - малоэтажная многоквартирная жилая застройка - бытовое обслуживание - религиозное использование - объекты гаражного назначения 	<ul style="list-style-type: none"> - детские игровые площадки; - площадки для отдыха; - хозяйственные площадки; - площадки для выгула собак; - зелёные насаждения; - малые архитектурные формы; - элементы благоустройства; - скульптурные композиции; - временные (нестационарные) объекты розничной торговли; - временные (нестационарные) объекты общественного питания; - автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам;

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

1. Минимальная площадь земельного участка в г. Сортавала, в п. Хюмпеля и п.Лахденкюля:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,04 га (400 кв.м)

б) для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов - принимается из расчёта – 0,96 м² на 1 м² общей площади жилых помещений.

2) Максимальная площадь земельного участка в г. Сортавала, в п. Хюмпеля и п.Лахденкюля:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,15 га (1500 кв.м)

б) для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов - принимается из расчёта – 1,81 м² на 1 м² общей площади жилых помещений

3) Минимальная площадь земельного участка в иных сельских населенных пунктах:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,04 га (400 кв.м)

4) Максимальная площадь земельного участка в иных сельских населенных пунктах:

а) для размещения индивидуального жилого дома – 0,25 га (2500 кв.м)

Содержание скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки сельского типа с размером приусадебного участка не менее 0,1 га.

5) Минимальное количество этажей:

а) индивидуальных жилых домов и малоэтажных многоквартирных жилых домов – 1 этаж,

б) Максимальное количество этажей:

а) индивидуальных жилых домов – 3 этажа

б) малоэтажных многоквартирных жилых домов – 4 этажа ;

в) хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 1 этаж (5 м до конька кровли).

б) Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений вне зон видимости с территорий публичных пространств.

7) Максимальный процент застройки земельного участка под:

а) индивидуальным жилым домом и хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями: 30 %.

б) малоэтажным многоквартирным жилым домом – 40%

в) для объектов иного назначения в границах зоны – не подлежат установлению.

8) Максимальная площадь нежилых помещений расположенных в индивидуальном жилом доме – 50 %;

9) Минимальная общая площадь индивидуального жилого дома -30 кв.м.

10) Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:

а) одиночных и двойных блоков – 15 метров;

б) групп до 8 блоков – 25 метров;

11) Минимальные отступы от границ земельного участка для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений на земельном участке для индивидуального жилищного строительства:

а) Со стороны улиц – 5 метров;

б) Со стороны проездов – 3 метра;

в) ограждения участка – 4,5 м.

г) минимальное расстояние между жилыми зданиями согласно степени огнестойкости следует принимать:

-I-III степени - 10 м.

-III-IV степени -12 м.

-IV-V степени-15 м.

12) Минимальные отступы до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- а) от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 метра;
- б) от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра;
- в) от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 метр;
- г) от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;
- д) от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;
- е) от кустарника – 1 метр.

13) Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.

14) Требования к ограждению земельных участков:

- а) максимальная высота ограждений земельных участков – 1,8 метра;
- б) характер ограждения должны быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;
- в) ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным и высотой не более 1.8 м,
- г) ограждения на границе с соседними участками должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка.

15) Максимальная площадь построек для содержания домашних животных – 30 м².

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

- а) объектов малоэтажной и блокированной застройки – установлено статьей 36 настоящих Правил;
- в) объектов образовательного назначения – установлены статьей 41 настоящих Правил;
- г) объектов делового управления – установлены статьей 40 настоящих Правил;
- д) объектов гаражного назначения – установлены статьей 47 настоящих Правил;
- е) объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания – установлены статьей 42 настоящих Правил;
- ж) магазинов, объектов бытового обслуживания, объектов общественного питания – установлены статьей 40 настоящих Правил;
- и) земельных участков (территорий) общего пользования – установлены статьей 51 настоящих Правил
- к) объектов спорта – установлен статьей 43 настоящих Правил,
- л) объектов коммунального обслуживания - установлен статьей 47 настоящих Правил,
- м) объектов религиозного использования – установлен статьей 44 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 63-70 настоящих Правил.

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 ($\Delta P = 3.5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_m^2}$) - не более 14 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 31.05.2017 № 10/ИСХ/17-89061.

Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории - 2500м².

Площадь участка №1 - 2500м².

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: . Ж-3. Зона индивидуальной жилой застройки.

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 2500 м².

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка **2500 кв.м.**

Система координат **МСК10**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	330670.14	1332394.50
н2	330676.60	1332415.80
н3	330674.60	1332419.20
н4	330678.76	1332422.74
н5	330664.28	1332453.17
н6	330635.52	1332442.74
н7	330612.84	1332431.92
н8	330607.38	1332425.58
н9	330627.85	1332407.30
н10	330648.42	1332399.77

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 п. Ламберг

(в границах территории товарищества собственников недвижимости
«Ламберг-34»)

Элемент планировочной структуры

- территория товарищества собственников недвижимости «Ламберг-34»

Раздел 2. Графические материалы

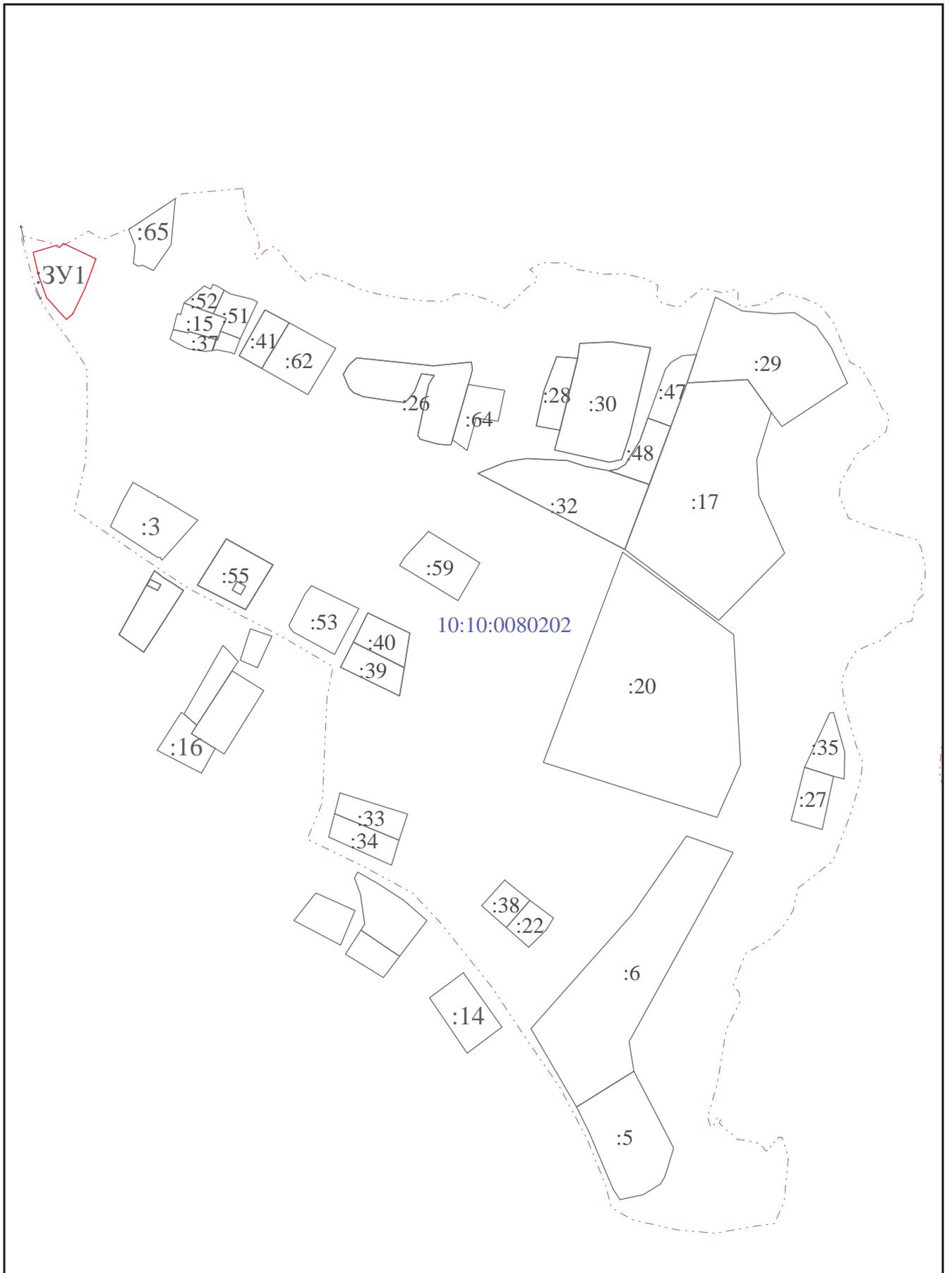
г. Сортавала
2017



РФ, РК, СМР, СГП, п. Ламберг, д.34

План размещения участка на карте градостроительного зонирования

Директор			Масштаб	Лист	Листов
Исполнитель			1:1500		
			ООО "Геопроект"		



<p>РФ, РК, СМР, СГП, п. Ламберг, д.34</p> <p>План размещения земельного участка в границах кадастрового квартала 10:10:0080202</p>	<p>Проект планировки и межевания элемента планировочной структуры ТСН "Ламберг-34"</p>					
	Директор			Масштаб	Лист	Листов
	Исполнитель			1:5000		
				<p>ООО "Геопроект"</p>		

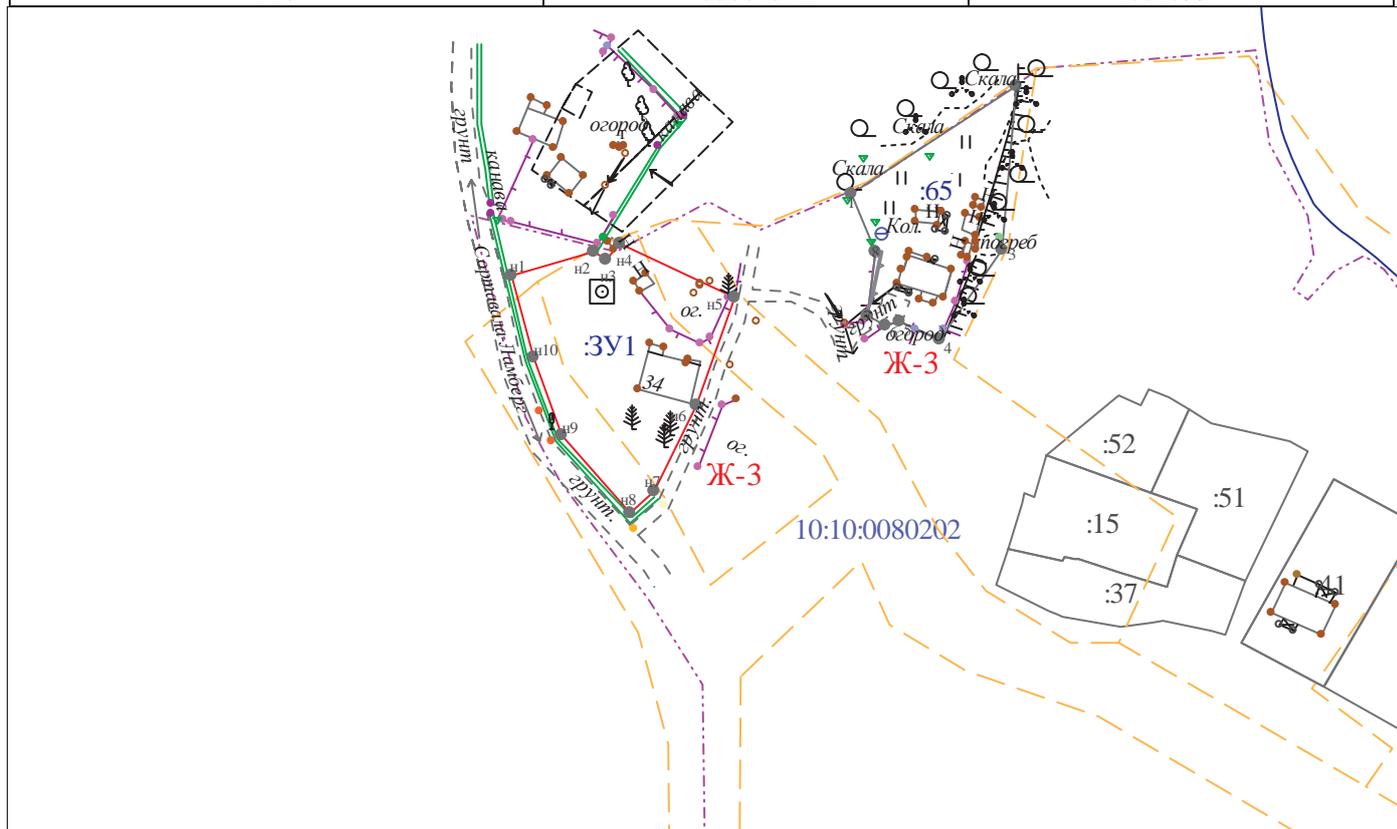
Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка **2500 кв.м.**

Система координат **МСК10**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	330670.14	1332394.50
н2	330676.60	1332415.80
н3	330674.60	1332419.20
н4	330678.76	1332422.74
н5	330664.28	1332453.17
н6	330635.52	1332442.74
н7	330612.84	1332431.92
н8	330607.38	1332425.58
н9	330627.85	1332407.30
н10	330648.42	1332399.77



Масштаб 1:2000

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- :123 - исходные, измененные и уточняемые земельные участки
 - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения
 - вновь образованная часть границы, сведения в ГКН о которой достаточны для определения её местоположения
 - существующая часть границы, сведения в ГКН о которой не достаточны для определения её местоположения
 - внемасштабные знаки существующего отмежеванного и декларативного ЗУ
 - внемасштабный знак вновь образованного ЗУ
 - :123:ЗУ1 - земельные участки образованные путем раздела или выдела
 - :ЗУ1 - земельные участки образованные путем перераспределения, а также образованные из земель государственной или муниципальной собственности
 - границы кадастрового деления
 - границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов
 - границы земель общего пользования
 - границы территориальных зон и зон с особым режимом использования территории

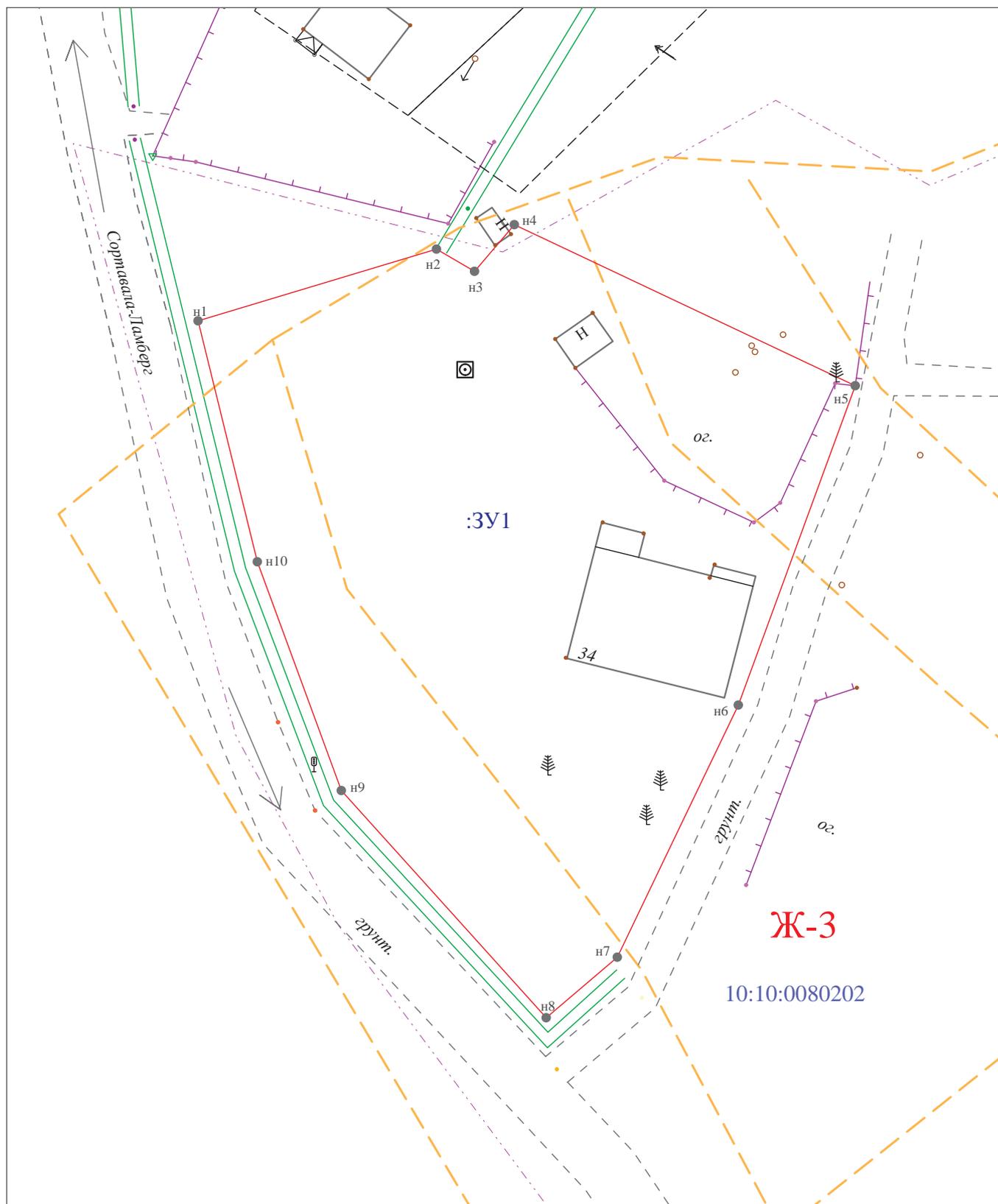
Чертёж проекта межевания части территории п. Ламберг территория товарищества собственников недвижимости "Ламберг-34"

Местоположение: РФ, РК, СМР, СГП, п. Ламберг, д.34

Категория земель: земли населённых пунктов

Цель предоставления: малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Площадь участка: 2500 кв.м.



Масштаб 1:500

 - граница испрашиваемого участка