

**Проект планировки территории
на часть территории квартала
(в границах красных линий квартала по улице Железнодорожная)**

**элемента планировочной структуры
– территория товарищества собственников недвижимости
«Железнодорожная-7а»**

Содержание:

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

Проект планировки территории элемента планировочной структуры – территория товарищества собственников недвижимости «Железнодорожная-7а»

Пояснительная записка

Введение

Проект планировки и межевания территории разработан на основании Постановления Администрации Сортавальского городского поселения № 6-П от 07.04.2017 г. «О подготовке документации «Проект планировки и межевания территории элемента планировочной структуры – территория товарищества собственников недвижимости «Железнодорожная-7а».

Проект застройки территории подготовлен в целях:

- определения границы земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства.
- Выделения 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, утвержденный 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 «Земля Плюс»

Директора

К.Г.Ковтун

Инженеры:

М.А.Ковтун

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

Проект планировки и межевания территории разработаны с учетом 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. ПЗС Сортавальского городского поселения опубликовано в газете «Ладога-Сортавала» № 17 от 30.04.2013г.
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- 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 жилищный фонд.

Сложившаяся структура улиц является ценным планировочным элементом в системе центра города.

1.2. Использование территории

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

1.3. Транспортная и инженерная инфраструктура

Улично-дорожная сеть слаборазвита.

Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом и маршрутными такси.

Основную транспортную нагрузку несут улицы Железнодорожная, Парковая.

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

2. Проектное решение

2.1. Планировочная структура

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

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

На территории квартала 10:07:0010405 сформированы земельные участки для индивидуально и многоквартирной жилой застройки, участок для размещения объекта здравоохранения (госпиталь)

2.2. Территории общего пользования и красные линии

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

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

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Основные территории общего пользования располагаются на местах существующих и вновь зон улиц, дорог, скверов и бульваров.

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 неудовлетворительном состоянии.

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутными такси.

Настоящее проектное решение опирается на существующую систему транспортного обслуживания, главные улицы проектируемого района ориентированы на автодороги ул.Парковая, ул.Железнодорожная, пер.Железнодорожный, ул.Зелёная.

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; с устройством двух однополосных проездов с односторонним движением,
- сеть парковок на территориях примыкающих к жилым домам, что обусловлено преимущественным использованием индивидуальных легковых автомобилей,

Хозяйственные проезды, скотопрогоны внутри кварталов жилой застройки не предусматриваются.

В границах проектируемого участка предлагается разделение транспортных и пешеходных потоков, путем устройства пешеходных тротуаров (местах пересечения пешеходных тротуаров с проезжей частью)

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 в целях эксплуатации и ремонта инженерных сетей и коммуникаций, объектов транспортной инфраструктуры.

УТВЕРЖДЕНА

Сортавальского городского поселения

от _____ № _____

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на часть территории квартала (в границах красных линий
квартала по улице Железнодорожная)

элемент планировочной структуры

– территория товарищества собственников недвижимости

«Железнодорожная-7а»

**г. Сортавала
2017**

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на часть территории квартала (в границах красных линий
квартала по улице Железнодорожная)

элемент планировочной структуры

– территория товарищества собственников недвижимости

«Железнодорожная-7а»

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 пунктом 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным 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, утвержденные Решением Совета Сортавальского городского поселения "Об утверждении Правил землепользования и застройки Сортавальского городского поселения" № 282 от 24.04.2013г;

- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150;

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 30.12.2015 г. с изм. и доп., вступ. в силу с 03.07.2016 г.);

- Материалы государственного кадастра недвижимости;

- Материалы натурного геодезического обследования территории;

- Постановление Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П (ред. от 27.04.2012) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия" (*Постановление утратило силу 28.01.2016 г.*) в части определения соответствия норм отвода ранее выделенных земельных участков в соответствии с п.4 Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150.

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

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.2.2 Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала территориальной зоны Ж-3 ограниченной красными линиями ул. Железнодорожная и фактическим землепользованием дома №7а по улице Железнодорожная.

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

Разработка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельного участка общего пользования, прилегающего к многоквартирному жилому дому. Рассматриваемая территория представляет собой часть квартала смешанной застройки. По данным ГКН в кадастровом квартале 10:07:0010405 расположено 32 земельных участка.

Пространственная организация охватывает территорию, ограниченную с северо-западной стороны - граница смежного участка, примыкающая к жилому дому №9 по ул. Железнодорожной, с северо-восточной – частично внутриквартальным проездом, частично землями поселения, с юго-восточной – земельный участок, оборудованный под детскую площадку, юго-западная – улицей городского значения (ул. Железнодорожная)

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

Система зеленых насаждений микрорайона представлена газонами и посадками зеленых насаждений в системе улиц,

Для проектируемой территории принята следующая классификация улиц и дорог:

- улицы местного значения в жилой застройке;
- 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 жилой застройки выделен участок:

Участок №1 с условным обозначением :ЗУ1 площадью 464 кв.м., выделяется многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный район, Сортавальское городское поселение, г.Сортавала, ул. Железнодорожная, д.7а.

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

По данным технической инвентаризации, на территории межевания размещено 3 здания, сооружения, в том числе 1 жилое здание.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки на территории квартала сформировано и поставлено на кадастровый учет 19 земельных участков.

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

По результатам натурных работ подтверждено размещение на территории межевания всех зданий и сооружений, прошедших техническую инвентаризацию. Определено местоположение некапитальных сооружений, высоких и низких ограждений земельных участков и их частей, откосов, хозяйственных и иных площадок, озелененных частей территории, бордюров, иных элементов планировочной организации территории, разграничивающих ее 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 Республики Карелия 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 части, ограниченной красными линиями.

В соответствии с п.3 Постановления Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" при разработке проекта межевания территорий 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.

Утвержденными Правилами землепользования и застройки Сортавальского городского поселения предельными минимальные и максимальные размеры для земельных участков с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» не установлены. Действующими СП 30-101-98 от 1998-09-01 также не предусмотрены расчеты нормативных размеров земельного участка под двухэтажным жилым домом, год постройки которого обозначен – до 1939года.

В процессе подготовки проекта межевания территории на часть территории квартала (в границах красных линий квартала по улице Железнодорожная) в районе дома №7а по ул. Железнодорожная было установлено, что фактическое землепользование под двухквартирным жилым домом № 7а составляет 464 кв.м, включая площадь застройки жилого дома, 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 и городских поселений и сельских поселений.

В соответствии с п.2.2.13 Постановления Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П (ред. от 27.04.2012) «Градостроительство» градостроительные характеристики жилой застройки (этажность, размер участка) зависят от места ее 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 и секционного типа устанавливаются органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки.

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

Схема, ведомость координат, экспликация земель представлены в разделе 2 проекта межевания «Графические материалы».

Характеристики земельных участков приведены в таблице №1

Таблица №1

№ п/п	Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки	Площадь (кв.м.)
--------------	-----------------------	---	------------------------

1	10:07:0010405:ЗУ1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	464
---	-------------------	---	-----

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 «Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (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 разрешенного использования	Условно-разрешенные виды	Вспомогательные виды использования
<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.

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 ($\Delta P = 3,5 \cdot M_t \cdot \sqrt{P_{\text{кв.м.}}}$) – не более 8 кв.м.

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 06.03.2015г. №1000/240/15-23426

Основные показатели проектируемой территории:

Общая площадь проектируемой территории- 464 кв.м.

Площадь участка №1 – 464 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Территориальная зона: Ж-3 - зона индивидуальной жилой застройки»

Условный номер земельного участка :**ЗУ1**

Площадь земельного участка **464 кв.м.**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	333462.69	1328071.22
н2	333471.32	1328080.37
н3	333477.00	1328086.55
н4	333463.95	1328101.58
н5	333450.26	1328089.85
н6	333446.80	1328086.65
н7	333453.49	1328079.77

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

Составил:

Кадастровый инженер ООО «Земля Плюс»

М.А.Ковтун _____

Документация по планировке территории объекта

Проект межевания территории

на часть территории квартала (в границах красных линий
квартала по улице Железнодорожная)

элемент планировочной структуры

– территория товарищества собственников недвижимости

«Железнодорожная-7а»

РАЗДЕЛ 2. «Графические материалы»

**г. Сортавала
2017**