

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД СОБИНКА

ПРОЕКТ
планировки с проектом межевания территории в южной части
муниципального образования город Собинка.

Введение

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

В составе документации по планировке территории разработаны:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

Проект межевания подготовлен в целях установления границ незастроенных земельных участков в границах красных линий, устанавливаемых в рамках данного проекта. Проект планировки с проектом межевания в его составе состоит из текстовой и графической части. Предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения местоположения их границ для кадастрового учета, в соответствии с требованиями земельного законодательства. Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

В соответствии с заданием на проектирование цели разработки документации заключаются в обеспечении комплексного устойчивого развития территории; в рациональной планировочной организации территории; в определении границ земель общего пользования, границ земельных участков для размещения инженерной инфраструктуры, объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения и индивидуального жилищного строительства; в определении очередности освоения территории проектирования.

Основными задачами проекта являются:

- обеспечение устойчивого развития территории квартала, путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделение внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования, направленного на создание условий для повышения качества жизни населения, совершенствование городской среды, реорганизации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранение и улучшение окружающей природной среды;

- установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства местного значения, установление границ публичных сервитутов;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- Ст. 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса РФ;

- Генеральный план города, утвержденный решением Совета народных депутатов города Собинки Собинского района Владимирской области от 24.12.2012 № 91/11;

- Правила землепользования и застройки города, утвержденные решением Совета народных депутатов города Собинки Собинского района Владимирской области от 17.07.2013 № 50/8.

В рамках проекта была собрана и проанализирована следующая исходная информация:
современное использование территории на основании топографического плана (М 1:2000), а также сведений государственного кадастра недвижимости, инвентаризационных данные по землепользованию;

планировочные ограничения территории проектирования;
решения по развитию территории проектирования в ранее разработанной градостроительной документации;

современное состояние транспортного обслуживания территории, системы социального и коммунально-бытового обслуживания, а так же системы инженерно-технического обеспечения территории.

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Размещение территории проектирования в структуре населенного пункта

Территория проектирования находится в городе Собинка Собинского района Владимирской области. Город Собинка является административным центром Собинского района. Численность населения города в соответствии с общедоступными статистическими сведениями, составляет 18,702 чел.

Участок проектирования располагается в южной части города Собинка в кадастровом квартале 33:24:010110. С запада территория ограничена землями общего пользования, с севера – улицами Запрудная, Фрунзе, Мичурина, Полевая, с востока и юга – землями общего пользования.

Площадь проектируемого земельного участка уточнена проектом планировки и составляет 1,7 га.

1.2 Планировочная организация территории

Проектная планировочная структура рассматриваемой территории основана на решениях Генерального плана, сложившейся планировочной структуре, а так же с учетом ранее принятых градостроительных решений. Основным принципом организации территории в границах проекта планировки является повышение эффективности ее использования. Так же предлагается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории, организации транспортного обслуживания территории для создания комфортной среды жизнедеятельности.

Структуру планируемой территории составляют следующие функциональные зоны:

- жилая;
- размещения объектов инженерных и транспортных инфраструктур;
- общего пользования.

В жилую зону включены территории с размещением на них 13 индивидуальных жилых домов.

В состав территорий общего пользования входят территории, занятые улицами и проездами, а также зелеными насаждениями и площадками для отдыха населения, в том числе

детскими.

Проектный баланс территории приведен в таблице.

Проектный баланс территории

| № п/п | Наименование показателя | Ед. измерения | Количество |
|-------|---|---------------|------------|
| 1. | Территория | | |
| | Проектируемая территория, в том числе: | га | 1,7 |
| 1.1. | Индивидуальная жилая застройка | га | 1,07 |
| 1.2. | Территория общего пользования в том числе проезды, улицы, дороги и тротуары | га | 0,6 |
| 2. | Население | | |
| 2.1. | Численность населения (расчетная) | чел. | 39 |
| 2.3. | Плотность населения (расчетная) | чел./га | 39 |
| 3. | Жилищный фонд | | |
| 3.1. | Количество жилых домов (проектируемое) | шт. | 13 |

1.3. Архитектурно-планировочная организация территории

Проект разработан с целью развития территории и реализации документов территориального планирования.

Проектом предусмотрено строительство индивидуальных жилых домов с участками в количестве 13 ед. Площади земельных участков предусматриваются в пределах 800 кв.м. Расчетное количество жителей – 39 человек.

Транспортная доступность обеспечивается с улиц Полевая, ул. Мичурина, ул. Фрунзе. Предусмотрена разворотная площадка у образуемого участка № 13. Парковка (стоянка) автомашин жителей проектируемых домов должна осуществляться на соответствующих проектируемых земельных участках.

Въезды на территорию застройки осуществляются с обозначенных выше улиц по существующим проездам.

Инженерное обеспечение предусматривается от существующих городских сетей в соответствии с выданными техническими условиями (заданиями) в коридоре улично-дорожной сети.

Строительство домов и хозяйственных построек должно осуществляться на основании разрешения на строительство, в полном соответствии со схемой планировочной организации земельного участка и градостроительным планом.

1.4. Развитие территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной и градорегулирующей документацией

При разработке проекта планировки территории проанализирована следующая ранее разработанная градостроительная документация:

- Генеральный план г. Собинка, утвержденный Решением Совета народных депутатов города Собинки Собинского района Владимирской области от 24.12.2012 №91/11;
- Правила землепользования и застройки план г. Собинка, утвержденные Решением Совета народных депутатов города Собинки Собинского района Владимирской области от 17.07.2013 №50/8.

Согласно материалам Генерального плана территория, на которую разрабатывается проект планировки с проектом межевания, планируется для размещения объектов

индивидуальной жилой застройки.

Согласно материалам Правил землепользования и застройки проектируемый участок расположен в зоне Ж-1.

Ж-1 - Зоны застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Зоны Ж-1 выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из домов усадебного типа, с размещением блокированных домов с участками этажностью не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов повседневного обслуживания населения и, ограниченно, других видов деятельности без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство;
- отдельно стоящие жилые дома на одну семью 1 - 3 этажа с участком;
- блокированные жилые дома 1 - 3 этажа с участком;
- многоквартирные 1-3 этажные жилые дома (до 8 квартир) с участком и без участка;
- садоводство, огородничество;
- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные и специализированные школы;
- магазины товаров первой необходимости площадью не более 150 кв. м;
- инженерные коммуникации;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы и т.д.);
- площадки для мусоросборников (контейнерные площадки).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- теплицы, парники;
- хозяйственные постройки и строения для содержания и развития домашнего скота и птицы (ограничения количественного состава согласно списка Статьи 33 настоящих Правил);
- встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке жилого дома;
- индивидуальные бани на земельном участке многоквартирного жилого дома;
- колодцы для забора воды;
- открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- детские игровые площадки;
- элементы благоустройства;
- места парковки легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- парковки перед объектами обслуживания и коммерческого вида использования;
- гаражи;
- бани;
- отделения связи;
- отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;

- административно-управленческие здания;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- продовольственные магазины;
- непродовольственные магазины;
- рынки;
- предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
- опорные пункты охраны порядка;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- культовые сооружения;
- автозаправочные станции, объекты автосервиса;
- сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- ветлечебницы, ветлаборатории;
- площадки для выгула собак;
- гаражи боксового типа.

Предельные параметры разрешенного использования недвижимости:

- предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства, предоставляемые в собственность гражданам, определяются в соответствии с решением Собинского районного Совета народных депутатов № 128/11 от 22.09.2006 года и № 12/1 от 09.02.2007 и составляют от 500 до 1500 кв.м;
- процент застройки участка не должен превышать 50;
- жилые здания следует размещать с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее чем на 5 м, от красной линии жилых улиц - не менее чем на 3 м;
- высота ограждения земельных участков со стороны улиц – до 2 м. Тип ограждения участков со стороны улицы согласовывается с ОАГ;
- по границе с соседними земельными участками "ограждения должны быть проветриваемыми (заполнение не более 50%), высотой до 2 метров. Ограждение участков осуществляется по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасада здания со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка, при этом столбы и само ограждение устанавливаются со своей стороны. Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м при определении внутренних границ пользования;
- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
- расстояния до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее от отдельно стоящего или блокированного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; от стволов высокорослых деревьев — 4м; среднерослых — 2 м; от кустарника — 1м. Разрешается блокировка хозяйственных построек по взаимному согласию домовладельцев;
- расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек

(сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Допускается сокращение расстояния по взаимному соглашению собственников соседних земельных участков;

- постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;

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

- вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

- уклон крыши построек, располагаемых на расстоянии менее 1,0 м от соседнего участка, должен быть в сторону своего участка. Допускается уклон крыши к соседнему участку при обязательной организации водостоков и водоотвода от ограждения в сторону своего участка;

- высота хозяйственных построек не должна превышать 7 м;

- хозяйственные площадки в зонах усадебной застройки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещаемых из расчета 1 контейнер на 10-15 домов);

- мусороудаление с территорий малоэтажной жилой застройки следует проводить путем вывозки бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50, но не более 100 м;

- минимальные противопожарные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных, приусадебных участках принимаются в соответствии с противопожарными требованиями;

- запрещается устройство индивидуальных отстойников за пределами своих участков.

1.5 Транспортная инфраструктура

Существующее положение

Транспортная сеть проектируемой территории представляет собой сеть улиц и проездов к зданиям. Все пересечения и примыкания улиц осуществляются в одном уровне.

Хранение индивидуального транспорта осуществляется в границах земельных участков отведенных под индивидуальное жилищное строительство.

Проектное предложение

Улично-дорожная сеть

В границах проектирования приняты следующие категории улиц:

Улицы в жилой застройке: ширина в красных линиях 14-16 м по ситуации; 2 полосы по 3,0 м; соединена перекрестками с существующими улицами Полевая, Запрудная, Мичурина, Фрунзе.

Проект предусматривает асфальтовое покрытие всех улиц и проездов после осуществления строительства объектов индивидуального жилищного строительства. На период строительства предполагается устройство проездов в грунтовом исполнении.

Индивидуальный транспорт

Стоянки легковых автомашин с учетом назначения проектируемой территории предполагается осуществлять в границах земельных участков (в индивидуальных гаражах и на открытых площадках).

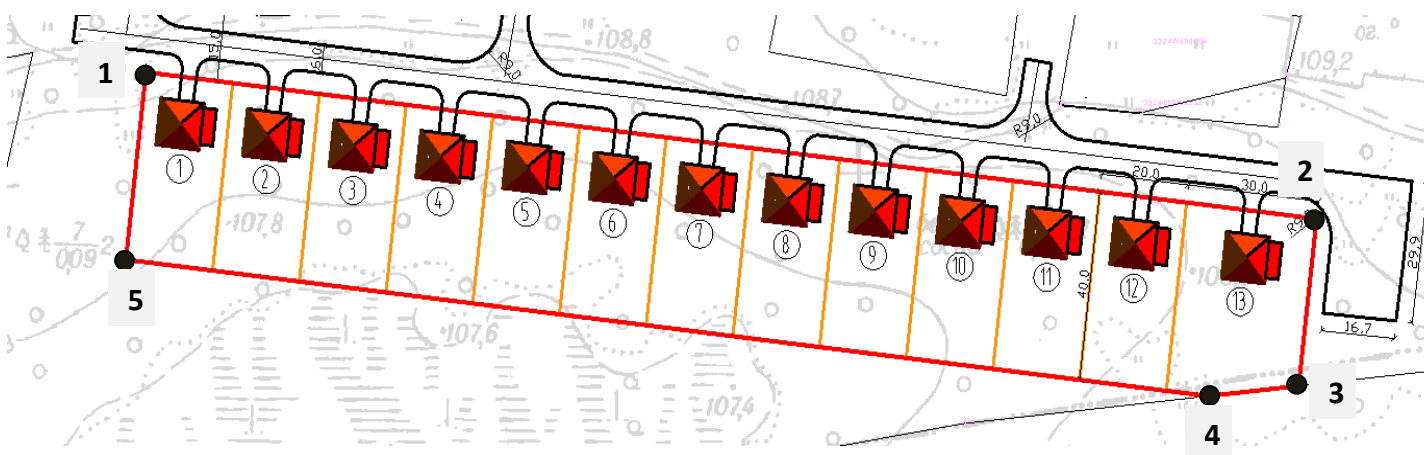
2.ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Установление линий градостроительного регулирования

Разбивочный чертеж красных линий выполнен на основании основного чертежа проекта планировки и топографической съёмки, привязанной к Местной системе координат. Проектом разработан разбивочный чертёж установления линий градостроительного регулирования в масштабе 1:1000, где даны предложения по установлению красных линий улиц согласно принятой структуры улично-дорожной сети.

КООРДИНАТЫ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ЛИНИЙ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ (КРАСНЫХ ЛИНИЙ)

| Номер точки согласно чертежу | Координаты X | Координаты Y |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 1 | 197261.51 | 174255.02 |
| 2 | 197529.72 | 174223.93 |
| 3 | 197525.61 | 174188.51 |
| 4 | 197504.87 | 174186.35 |
| 5 | 197256.91 | 174215.28 |



2.2. Границы вновь образуемых земельных участков.

В результате кадастровых работ упраздняются земельные участки с кадастровыми номерами: 33:24:010106:177, 33:24:010109:176, 33:24:010109:175. Вместе с тем образуются 64 земельных участка под индивидуальное жилищное строительство.

Проектируемый индивидуальный жилой фонд

| Номер участка | Разрешенное использование | Площадь участка, кв.м. | Координаты поворотных точек | |
|---------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------|
| | | | X | Y |
| 1 | Индивидуальный жилой дом | 800 | 197261.51 | 174255.02 |
| | | | 197281.38 | 174252.71 |
| | | | 197276.78 | 174212.96 |
| | | | 197256.91 | 174215.28 |
| 2 | Индивидуальный жилой дом | 800 | 197281.38 | 174252.71 |
| | | | 197301.25 | 174250.41 |
| | | | 197296.64 | 174210.65 |
| | | | 197276.78 | 174212.96 |
| 3 | Индивидуальный жилой дом | 800 | 197301.25 | 174250.41 |
| | | | 197321.11 | 174248.11 |
| | | | 197316.5 | 174208.33 |
| | | | 197296.64 | 174210.65 |
| 4 | Индивидуальный жилой дом | 801 | 197321.11 | 174248.11 |
| | | | 197340.98 | 174245.81 |
| | | | 197336.37 | 174206.01 |
| | | | 197316.5 | 174208.33 |
| 5 | Индивидуальный жилой дом | 801 | 197340.98 | 174245.81 |
| | | | 197360.85 | 174243.5 |
| | | | 197356.24 | 174203.69 |
| | | | 197336.37 | 174206.01 |
| 6 | Индивидуальный жилой дом | 801 | 197360.85 | 174243.5 |
| | | | 197380.72 | 174241.2 |
| | | | 197376.1 | 174201.38 |
| | | | 197356.24 | 174203.69 |
| 7 | Индивидуальный жилой дом | 802 | 197380.72 | 174241.2 |
| | | | 197400.58 | 174238.9 |
| | | | 197395.97 | 174199.06 |
| | | | 197376.1 | 174201.38 |
| 8 | Индивидуальный жилой дом | 802 | 197400.58 | 174238.9 |
| | | | 197420.45 | 174236.6 |
| | | | 197415.83 | 174196.74 |
| | | | 197395.97 | 174199.06 |
| 9 | Индивидуальный жилой дом | 802 | 197420.45 | 174236.6 |
| | | | 197440.32 | 174234.29 |
| | | | 197435.7 | 174194.42 |
| | | | 197415.83 | 174196.74 |

| | | | | |
|----|-----------------------------|------|-----------|-----------|
| 10 | Индивидуальный жилой дом | 802 | 197440.32 | 174234.29 |
| | | | 197460.18 | 174231.99 |
| | | | 197455.56 | 174192.1 |
| | | | 197435.7 | 174194.42 |
| 11 | Индивидуальный жилой дом | 803 | 197460.18 | 174231.99 |
| | | | 197480.11 | 174229.68 |
| | | | 197475.43 | 174189.79 |
| | | | 197455.56 | 174192.1 |
| 12 | Индивидуальный жилой дом | 803 | 197480.11 | 174229.68 |
| | | | 197499.92 | 174227.39 |
| | | | 197495.29 | 174187.47 |
| | | | 197475.43 | 174189.79 |
| 13 | Индивидуальный жилой дом | 1159 | 197499.92 | 174227.39 |
| | | | 197529.72 | 174223.93 |
| | | | 197525.61 | 174188.51 |
| | | | 197504.87 | 174186.35 |
| | | | 197495.29 | 174187.47 |

