Индивидуальный предприниматель Воробьев В. В.

**Проект планировки территории и проект межевания территории с выполнением топографической съемки территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Иванова, Полеводов, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области**

07/2020-ПП и ПМ

Индивидуальный предприниматель Воробьев В.В.

**Проект планировки территории и проект межевания территории с выполнением топографической съемки территории части кадастрового квартала 53:15:0091802, ограниченной улицами Центральная, Иванова, Полеводов, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области**

07/2020-ПП и ПМ

Индивидуальный предприниматель В.В.Воробьев

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.**

**1.1. Исходные данные и условия для подготовки проекта**

**планировки территории.**

Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) (далее — Проект) разработана в соответствии со ст.42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании муниципального контракта № 15п от 29 мая 2020 года, заключенного между Индивидуальным предпринимателем Воробьевым Василием Викторовичем и Администрацией Поддорского муниципального района.

Основанием для разработки Проекта являются:

- Постановление администрации Поддорского муниципального района № 204 от 19.05.2020 г. «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории»;

- Техническое задание по разработке проекта планировки и проекта межевания территории с выполнением топографической съемки территории с.Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района Новгородской области (приложение №2 к муниципальному контракту № 15п от 29 мая 2020 года;

- Генеральный план Поддорского сельского поселения, утвержденный решением Совета депутатов Поддорского сельского поселения № 283 от 03.08.2012 (в редакции решений Совета депутатов Поддорского сельского поселения №367 от 31.03.2014, № 114 от 14.12.2018) (далее - Генеральный план);

- Правила землепользования и застройки Поддорского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Поддорского сельского поселения № 284 от 03.08. 2012 года (в редакции решений Совета депутатов Поддорского сельского поселения № 368 от 31.03.2014, № 51 от 19.01.2017, № 99от 27.08.2019) (далее - Правила землепользования);

- Топографическая съемка М 1:500, выполненная в 2020 году;

При разработке Проекта учтены рекомендации требования следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-Ф3;

- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. №136-Ф3;

- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального

хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр «Об утверждении методических

рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на

которых расположены многоквартирные дома».

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно - технической документации;

- Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. №820);

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 №246858).

**1.2. Основные цели проекта планировки.**

Назначение Проекта определено действующим градостроительным законодательством. Проект выполняется в следующих целях:

-обеспечение устойчивого развития территории и установление границ земельных участков и публичных сервитутов:

-установление границ участков территорий общего пользования, красных линий;

-установление или изменение границ земельных участков под объектами капитального строительства;

-установление зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков (при наличии);

-получение актуальных инженерно-топографических планов существующих подземных и надземных инженерных сооружений.

Проект содержит характеристики и параметры рассматриваемой территории, а также определяет и фиксирует границы образуемых земельных участков под многоквартирными домами, красные линии и границы зон с особыми условиями использования территории.

**1.3. Современное использование территории.**

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 53:15:0091802, ограничена улицами Центральная, Иванова, Полеводов, Авиаторов села Масловское Поддорского сельского поселения Поддорского муниципального района.

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты:

- многоквартирные жилые дома;

- индивидуальные жилые дома;

- магазин;

- общественная территория;

- объекты инженерной инфраструктуры.

Территория благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, газоны, зеленые насаждения.

Многоквартирные дома оснащены сетями электроснабжения.

На рассматриваемой территории Проектом планируется образовать земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома, в соответствии с методическими рекомендациями по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 марта 2019 г. №153/пр).

**Характеристика земельных участков, подлежащих постановке на кадастровый учет**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Обозначение** | **Адрес** | **Категория земель** | **Разрешенное**  **использование** | **Площадь, кв. м.** |
|  |  |  |  |  |
| :ЗУ1 | Новгородская обл, р-н Поддорский, с/п Поддорское, с. Масловское, ул.Центральная, д.18 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная мно-гоквартирная жилая застройка | 1018 |
| :ЗУ2 | Новгородская обл, р-н Поддорский, с/п Поддорское, с. Масловское,  ул.Центральная, д.24 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная мно-гоквартирная жилая застройка | 20000 |
| :ЗУ3 | Новгородская обл, р-н Поддорский, с/п Поддорское, с. Масловское,  ул.Центральная, д.26 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная мно-гоквартирная жилая застройка | 20000 |

**1.4.Определение параметров планируемого развития территории.**

Проектом планировки территории осуществляется:

- выделение элемента планировочной структуры — части квартала;

- устанавливаются границы трех образуемых земельных участков под существующими многоквартирными домами и придомовой территории.

В границах территорий общего пользования размещаются улицы, проезды, тротуары, инженерные коммуникации, зеленые зоны и др.

На территории предусмотрено сохранение существующего жилого фонда.

Площадь границ проекта планировки территории составляет — 40903,15 кв.м.

Проектное решение границ образуемых земельных участков разработано

с учетом:

- существующей планировочной структуры рассматриваемой территории;

- результатов инвентаризации дворовых территорий.

- градостроительных норм и правил;

- границ территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки Поддорского сельского поселения;

- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями

использования территории.

Размеры образуемых земельных участков определены исходя из:

1) площадей многоквартирного дома (суммарной общей площади всех квартир в таком доме, площади всех нежилых помещений и помещений вспомогательного использования в таком доме);

2) территории, необходимой для обеспечения функционирования (обслуживания) площади многоквартирного дома, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в многоквартирном доме, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего

имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также доступ

к такому дому и иным подобным объектам;

3) плотности застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом;

4) наличия на прилегающей к многоквартирному дому территории элементов благоустройства.

В целях выполнения рекомендаций Приказа Минстроя России от 07.03.2019 №153/пр границы проектируемой территории определены в соответствии с фактическим использованием земельного участка. Рекомендуемый вид разрешенного использования для образуемых земельных участков (ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3): Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код вида 2.1.1.

Доступ к образуемым земельным участкам под существующими многоквартирными домами обеспечивается через земли общего пользования населенного пункта.

Границы образуемых земельных участков определены в системе МСК 53 (зона 2), отображены на чертежах в графическом материале в масштабе 1:500.

Территория многоквартирных домов сформирована с учетом проездов, хозяйственных площадок.

Образованные земельные участки под многоквартирными домами неделимы, так как используются большим кругом лиц. По этой же причине, в целях соблюдения прав большого круга лиц, проживающих в таких домах, запрещается установление на местности ограждений по границам придомовых земельных участков.

**1.5.Красные линии. Линии регулирования застройки.**

Красные линии на территории в границах проекта приняты в соответствии со сложившейся застройкой рассматриваемой территории. Так как

целью подготовки Проекта является установление границ земельных участков в застроенной территории, красные линии определены в соответствии со сложившейся застройкой.

В связи с тем, что данный Проект разрабатывается применительно к застроенной территории населенного пункта, но не охватывает полностью планировочный элемент территории (квартал), красные линии установлены только на рассматриваемую территорию, в дальнейшем эти данные могут использоваться для составления сводного плана красных линий территории Поддорского сельского поселения Поддорского района Новгородской области.

Поворотные точки границ устанавливаемых красных линий отображены на чертежах в графическом материале в масштабе 1:500. Номера характерных точек границ проектируемых красных линий, а также их координаты являются приложением к настоящему Проекту.

**1.6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.**

Вертикальная планировка территории выполняется исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и минимального объема земляных работ, то есть повторяет существующий рельеф.

Рельеф участка ровный, с небольшим уклоном на восток, перепад абсолютных высотных отметок составляет в среднем 0,25 м. и не требует разработки отдельного раздела проекта по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**2. Характеристика современного состояния проектируемой территории.**

**2.1. Характеристики развития систем** **инженерно-технического обеспечения территории.**

Рассматриваемая территория имеет сложившуюся планировочную структуру и застройку, которая обеспечена централизованным водоснабжением

и электроснабжением (на территории расположены существующие воздушные линии электропередач напряжением 0,4 кВ).

Существующие инженерные сети, а также их охранные зоны отображены

на чертежах в графическом материале, в масштабе 1:500.

**2.2. Характеристики развития системы транспортного обслуживания территории.**

Основная задача разрабатываемого Проекта — это установление границ образуемых земельных участков:

Образуемые земельные участки вписываются в существующие планировочные границы, поэтому изменение транспортной схемы рассматриваемой территории Проектом не предусматривается.

**2.3. Характеристика территории в границах проектирования,**

**зоны с особыми условиями использования.**

Рассматриваемая территория расположена в восточной части с. Масловское Поддорского района Новгородского района Новгородской области.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 53:15:0091802 в границах населенного пункта с. Масловское.

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты:

- многоквартирные дома;

- индивидуальные жилые дома;

- магазин;

- общественная территория;

- объекты инженерной инфраструктуры.

Территория благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, газоны, зеленые насаждения.

В соответствии с документами территориального планирования Поддорского сельского поселения рассматриваемый участок относится к территории жилой застройки. В границах планируемой территории (части квартала) не предусмотрено размещение объектов федерального, регионального

и местного значения, объектов необходимых для развития, а также включенных

в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры.

Согласно Правил землепользования и застройки Поддорского сельского поселения территория проектирования находится в территориальной зоне Ж1, для которой установлены следующие градостроительные регламенты:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1)

| Основные виды разрешенного использования | Код | Условно разрешенные виды использования | Код | Вспомогательные виды разрешенного использования | Код |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | - | - |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | Блокированная жилая застройка | 2.3 | - | - |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Объекты гаражного назначения | 2.7.1. |  |  |
| Спорт | 5.1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 | - | - |
| Охрана природных территорий | 9.1. | Социальное обслуживание | 3.2. | - | - |
| Историко-культурная деятельность | 9.3. | Бытовое обслуживание | 3.3. | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | - | - |
| Ведение огородничества | 13.1 | Образование и просвещение | 3.5 | - | - |
| - | - | Культурное развитие | 3.6 | - | - |
| - | - | Общественное управление | 3.8 | - | - |
| - | - | Магазины | 4.4 | - | - |
| - | - | Общественное питание | 4.6 | - | - |
| - | - | Гостиничное обслуживание | 4.7 | - | - |
| - | - | Ведение садоводства | 13.2 | - | - |

Для территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1) Правилами устанавливаются градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

| № п/п | Описание параметров территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» (буквенное обозначение Ж1) | Значение параметров |
| --- | --- | --- |
|  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: |  |
|  | минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков: длина (м)/ ширина (м) | не подлежит установлению |
|  | минимальная площадь земельного участка, в том числе по видам разрешенного использования: |  |
|  | для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), м2 | 400 |
|  | для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), м2 | 300 |
|  | обслуживание жилой застройки (код 2.7), м2 | 50 |
|  | объекты гаражного назначения (код 2.7.1), м2 | 20 |
|  | спорт (код 5.1), м2 | не подлежит установлению |
|  | охрана природных территорий (код 9.1), м2 | не подлежит установлению |
|  | историко-культурная деятельность (код 9.3), м2 | не подлежит установлению |
|  | земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), м2 | не подлежит установлению |
|  | ведение огородничества (код 13.1), м2 | 30 |
|  | максимальная площадь земельного участка, в том числе по видам разрешенного использования: |  |
|  | для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), м2 | 2000 |
|  | для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2), м2 | 3000 |
|  | обслуживание жилой застройки (код 2.7), м2 | 2000 |
|  | объекты гаражного назначения (код 2.7.1), м2 | 100 |
|  | спорт (код 5.1), м2 | не подлежит установлению |
|  | охрана природных территорий (код 9.1), м2 | не подлежит установлению |
|  | историко-культурная деятельность (код 9.3), м2 | не подлежит установлению |
|  | земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), м2 | не подлежит установлению |
|  | ведение огородничества (код 13.1), м2 | 300 |
|  | Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и (или) красными линиями указанных улиц и проездов: |  |
|  | для зданий, строений и сооружений, жилых домов, в том числе многоквартирных жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные и главные улицы, м | 6 |
|  | для зданий, строений и сооружений, жилых домов, в том числе многоквартирных жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, м | 3 |
|  | для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проёмов, при формировании единой линии застройки, включая случаи размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений на земельных участках "для индивидуального жилищного строительства"(код 2.1) и "для ведения личного подсобного хозяйства"(код 2.2), м | 0 |
|  | для зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами в случае необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещенности для объектов капитального строительства, существующих или размещаемых на смежных земельных участках или на территориях, на которых земельные участки не образованы, м | 10 |
|  | для зданий, строений и сооружений в иных случаях, м | 3 |
|  | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: |  |
|  | предельное количество этажей | 3 |
|  | предельная высота зданий, строений, сооружений, м | - |
|  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка: |  |
|  | для индивидуального жилищного строительства (код 2.1),% | 60 |
|  | для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2),% | 60 |
|  | обслуживание жилой застройки (код 2.7),% | 70 |
|  | объекты гаражного назначения (код 2.7.1), % | 90 |
|  | спорт (код 5.1), % | не подлежит установлению |
|  | охрана природных территорий (код 9.1), % | 0 |
|  | историко-культурная деятельность (код 9.3), % | не подлежит установлению |
|  | земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0), % | не подлежит установлению |
|  | ведение огородничества (код 13.1),% | 5 |

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются:

1) санитарно-защитная зона существующего водопровода. В соответствии со СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»:

«2.4.3. Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода, проектом принята зона обслуживания водопровода - 5 метров по обе стороны от сети.

2) Охранная зона существующих воздушных линий электропередач (напряжением 0,4 кВ):

-для линий электропередач классом напряжения, (до 1 кВ) — 2 м.

Графическая часть