Содержание

[Содержание 3](#_Toc394441968)

[1 . Введение 4](#_Toc394441969)

[1.1 Основания для выполнения работы 4](#_Toc394441970)

[1.2 Исходные материалы 4](#_Toc394441971)

[1.3 Цель и задачи разработки проекта 4](#_Toc394441972)

[1.4 Правовое обеспечение проекта 5](#_Toc394441973)

[2 . Сведения о территории проектирования 6](#_Toc394441974)

[2.1 Характеристика территории проектирования. Местоположение. 6](#_Toc394441975)

[2.2 Сведения о праве землепользования на территории проектирования 6](#_Toc394441976)

[2.3 Сведения по развитию территории 6](#_Toc394441977)

[2.4 Сведения о транспортном обеспечении территории 8](#_Toc394441978)

[2.5 Сведенья об объектах социальной инфраструктуры 8](#_Toc394441979)

[2.6 Сведения об объектах недвижимости на территории проектирования, учтенных в Государственном кадастре объектов недвижимости 9](#_Toc394441980)

[3 . Описание и обоснование проекта межевания 10](#_Toc394441981)

[3.1 Обоснование принятых решений 10](#_Toc394441982)

[3.2 Наличие красных линий и линий первичного межевания 10](#_Toc394441983)

[3.3 Публичные сервитуты 10](#_Toc394441984)

[3.4 Частные сервитуты 11](#_Toc394441985)

[3.5 Зоны с особыми условиями использования территорий 11](#_Toc394441986)

[3.6 Историко-культурные ограничения 11](#_Toc394441987)

[3.7 Баланс территорий 11](#_Toc394441988)

[Приложение 1 . Чертеж межевания территории 12](#_Toc394441989)

[Приложение 2 Задание на проектирование 13](#_Toc394441990)

1. . Введение
   1. Основания для выполнения работы

Документация по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0303004:135, расположенного вблизи д. Покровская Гатчинского района Ленинградской области выполнена по заданию к договору № 6/11 от 20 ноября 2012, заключенному между ООО «Объединенные проекты Северо-Запад» и гражданином Российской Федерации Герасимовой Анной Сергеевной, проживающей по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск, пер. Медвежий, д. 7, кв. 4.

Основанием для проектирования является:

* Постановление главы администрации муниципального образования «Пудомягского сельского поселения» от 19.09.2013 № 386 «О подготовке документации по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0303004:135, расположенного вблизи д. Покровская Гатчинского района Ленинградской области».
* Задание на разработку проекта документации по планировке и межеванию территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0303004:135, расположенного вблизи д. Покровская Гатчинского района Ленинградской области, к договору № 6/11 от 20 ноября 2012.
* Проект документации по планировке территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0303004:135, расположенного вблизи д. Покровская Гатчинского района Ленинградской области.
  1. Исходные материалы

В проекте использованы исходные материалы, предоставленные Заказчиком, состав которых приведен в техническом задании.

Ответственность за достоверность исходной информации и за возможные недостатки выполненной работы, вызванные недостатками исходной информации, предоставленной Заказчиком, несет Заказчик.

* 1. Цель и задачи разработки проекта

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 47:23:0303004:135, расположенного вблизи д. Покровская Гатчинского района Ленинградской области осуществляется в целях установления границ земельного участка планируемого под строительство с выделением зон с особыми условиями использования территории, определения структуры землепользования в пределах территории межевания, а так же для обеспечения условий наиболее эффективного использования и развития данной территории.

Объект, подлежащий межеванию, представляет собой территорию, застраиваемую жилыми домами.

* 1. Правовое обеспечение проекта
* Федеральный закон от 29.02.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».
* Федеральный закон от 18. 06.2001 «О землеустройстве».
* Федеральный закон «О Государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ, в ред. от 08.05.2009, принят ГД ФС РФ 04.07.2007.
* РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселений Российской Федерации». Введен в действие с 01.07.1998 постановление Госстроя РФ от 06.04.1998г. №18-30.
* СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (утв. приказом МРР РФ от 28.12.2010 №820).
* СанПиН 2.2.1/2.2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
* Инструкция по межеванию земель. Росземком.1996 г.

При разработке проектной документации были также использованы и учтены следующие документы и материалы:

* Генеральный план муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденный решением совета депутатов муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 14.08.13 №251.
* Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, применительно к частям территории (д.Бор, дер. Веккелево, дер. Вярлево, дер. Корпикюля, пос. Лукаши, дер. Марьино, дер. Покровская, дер. Порицы, дер. Пудомяги, дер. Руссолово, дер. Шаглино, с прилегающими к населенным пунктам территориями) утвержденный решением совета депутатов муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 21.12.12 №201.

Чертеж межевания выполнен в масштабе 1:2000.

1. . Сведения о территории проектирования
   1. Характеристика территории проектирования. Местоположение.

Территория проектирования расположена близ д.Покровская, которая расположена на северо-востоке Пудомягского сельского поселения. Территориально проектируемый участок расположен на левом берегу реки Ижора в восточной части деревни.

Площадь территории проектирования – 3,0 га.

Участок ограничен:

* с севера – существующей дорогой местного значения;
* с востока и юга – залесенными территориями;
* с запада – существующей усадебной застройкой.

В настоящее время на территории расположены участки ЛПХ и залесенные луговые территории. Участок проектирования имеет несколько канав. Территория свободна от капитальной застройки, имеется несколько временных деревянных строений.

В соответствии с кадастровыми планами все земельные участки на территории проектирования относятся к категории земель населенных пунктов.

* 1. Сведения о праве землепользования на территории проектирования

На сегодняшний день, согласно правоустанавливающих документов, территория проектирования (земельный участок с кадастровым номером 47:23:0303004:135) находится в собственности Заказчика - гражданки Российской Федерации Герасимовой Анны Сергеевны.

* 1. Сведения по развитию территории

Проектируемая структура основывается на новом жилищном строительстве малоэтажной жилой застройки до 2 этажей с мансардой коттеджного типа, опирающемся на комплексный градостроительный анализ территории и современной тенденции в жилищном строительном комплексе.

Архитектурно-планировочная композиция является продолжением существующей застройки, в створе Парковой улицы д. Покровская. Участок проектирования имеет компактную форму правильного прямоугольника разделенного на 3части дорогами – улицами в жилой застройке.

При организации планировочной структуры проектируемой территории учтены противопожарные разрывы межу различными типами застройки (общественного назначения и усадебной жилой застройкой), расположенных по соседству друг от друга в соответствии с гл.15 СП 42.13330.2011, а так же с учетом розы ветров и требований инсоляции.

На территории проектирования предусматриваются следующие виды зон в соответствии с Таблица 1

Таблица 1 Виды зон.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование зоны** | **Вид использования** |
| 1 | Жилая зона (зона застройки индивидуальными /блокированными домами) | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2 | Зона рекреационного назначения (Зеленых насаждений общего пользования) | Размещение озеленения вдоль дорог |
| 3 | Зона инженерной инфраструктуры | Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства |

Новое жилищное строительство предполагается преимущественно как для второе жилье для жителей Санкт-Петербурга, так и для жителей Пудомягского сельского поселения. Коэффициент семейственности принимается равным 3.

Расчет объемов нового жилищного фонда определен исходя из числа жителей, структуры застройки, норм жилищной обеспеченности, а также имеющихся свободных территорий.

Исходя, из архитектурно-планировочных решений, с учетом комплекса социально-экономических причин и социальных требований, предъявляемых в настоящее время к жилищу, на проектируемом участке предлагается индивидуальная (коттеджная) жилая застройка 2 этажа с мансардой. По расчетам, в соответствии с СП 42.13330.2011 и Правилами землепользования и застройки части территории МО «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области (утвержденные решением совета депутатов МО «МО «Пудомягское сельское поселение» от 21.12.12 №20,) коэффициент плотности застройки участка индивидуальными жилыми домами (усадебная застройка) принимается 0,4.

Удельные показатели жилой застройки представлены в Таблица 2.

Таблица 2 Удельные показатели жилой застройки.

| **Поз.** | **Показатель** | **ед. изм.** | **количество** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Площадь участка | м2 | 30 000 |
| 2 | Этажность | эт. | 2 этажа с мансардой, не более 10 м от земли до конька крыши |
| 3 | Коэффициент застройки |  | 0.2 |
| 4 | Коэффициент плотности застройки |  | 0.4 |
| 5 | Общая площадь застройки | м2 | 1885 |
| 6 | Средняя жилищная обеспеченность | м2 | 29 |
| 7 | Численность населения | чел. | 65 |
| 8 | Количество участков | шт. | 19 |

* 1. Сведения о транспортном обеспечении территории

Транспортная инфраструктура на проектируемой территории будет представлена жилыми улицами местного значения в продолжение Парковой улицы д. Покровская. Планировочное решение малоэтажной жилой застройки выполнено таким образом, чтобы обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках.

Число полос движения на жилых улицах принято 2 полосы с шириной полосы проезжей части 3,5 м.

Общественный транспорт предполагается, что проходит вдоль основных магистралей д. Покровская. Основным видом общественного пассажирского транспорта в соответствии с генеральным планом планируются автобусы малой вместимости и маршрутные такси.

В условиях организации жилого массива с индивидуальной жилой застройкой, проектом предполагается фактически 100% обеспеченность всех жилых домов не менее 1 автотранспортного средства с размещением его на территории приусадебного участка. В случае организации временных гостевых парковок норма единовременной потребности в парковочных местах принята равной 100 автомобилей на 1000 жителей.

Таблица 3 Расчет нормативного количества автостоянок для временного хранения легковых автомобилей

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Показатели** | **Ед. изм.** | **Количество**  **Всего** |
| 1 | Население | чел. | 65 |
| 2 | Норма автомобилизации | % | 100 |
| 3 | Количество автомобилей (парк) | единиц | 20 |
| 6 | Единовременная потребность парковочных мест на приобъектных автостоянках | единиц | 5 |

Нормативная площадь открытых автостоянок составляет 25 м2 на одно машино-место[[1]](#footnote-1).

* 1. Сведенья об объектах социальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории не предусматривается размещение объектов социального обслуживания населения. Обеспечение жителей объектами системы социального обслуживания предусматривается на базе муниципального образования, преимущественно расположенных на территории д. Покровская.

Расчет объектов культуры выполнен с учетом преобладания населения временного проживания на территории проектирования. В виду значительного количества планируемых объектов генерального плана Пудомягского сельского поселения на территории д. Покровская, необходимо учесть проектные показатели обслуживания населения разрабатываемого жилого массива при реализации генерального плана.

На территории проектируемого жилого массива не предусматриваются предприятия сферы услуг и торговли.

* 1. Сведения об объектах недвижимости на территории проектирования, учтенных в Государственном кадастре объектов недвижимости

Сведения об объектах недвижимости, расположенных на территории проектирования, учтенных в Государственном кадастре объектов недвижимости, предоставлены по кадастровым паспортам земельных участков и приведены в Таблица 4.

Таблица 4 .Земельные участки, зарегистрированные в Государственном кадастре объектов недвижимости

| **Кадастровый номер** | **Категория**  **земель** | **Разрешенное**  **использование** | **Площадь**  **участка,**  **м2** | **Ограничения в использовании (зоны с особыми условиями использования территории)** | **Площадь обременения участка,**  **м2** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 47:23:0303004:135 | Земли населенных пунктов | Малоэтажная жилая застройка | 30000 | -- | -- |

1. . Описание и обоснование проекта межевания
   1. Обоснование принятых решений

Границы земельных участков установлены в проекте на основании действующих нормативно-правовых документов с учётом исходных данных Управления Роснедвижимости по Ленинградской области, проектных решений проекта планировки и существующего землепользования на территории д.Покровская.

Территорией, в отношении которой разработан проект межевания, является территория земель населенных пунктов. Предусмотренные проектом планировки зоны строительства расположены по всей территории проектирования. Все это обуславливает следующий подход к выделению земельных участков:

* Формирование 19-ти земельных участков,
* Отсутствие резервируемых земельных участков
* Наличие территорий общего пользования.

В результате работ по межеванию было сформировано 19 земельных участков, площадью 22642 м2. Земельные участки, сформированы под размещения жилой коттеджной застройки с высотностью не более 2 этажей.

В соответствии с Правилами застройки и землепользования участок расположен в зоне застройки индивидуальными/блокированными домами (Ж-2).

В соответствии с градостроительными регламентами, распространяющимися на данную зону (Ж-2) линия регулирования застройки располагается на расстоянии не менее 5 м от красных линий улиц.

* 1. Наличие красных линий и линий первичного межевания

Территория проектирования застраивается в первый раз. На сегодняшний день на территории проектирования расположены участки огородов и неиспользуемые в градостроительных целях территории. Территория свободна от застройки. Построек и сооружений на участках нет. Линий первичного межевания не имеется. Проектом планировки выполнен аналитический расчет красных линий микрорайона, в котором располагается квартал. Установлены красные линии внутриквартальных территорий общего пользования и линии отступа от красных линий – линии регулирования застройки, утверждаемые в составе проекта планировки территории;

По территории проектирования проходят красные линии и линии отступа от красных линий – линии регулирования застройки.

* 1. Публичные сервитуты

На данном этапе освоения участка проектирования необходимости в установке проектных публичных сервитутов нет.

* 1. Частные сервитуты

На данном этапе освоения участка проектирования необходимости в установке частных сервитутов нет

* 1. Зоны с особыми условиями использования территорий

На участке проектирования зон с особыми условиями использования территории нет.

* 1. Историко-культурные ограничения

На территории проектирования объектов, включенных в единый перечень государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации нет.

* 1. Баланс территорий

Таблица 5 . Таблица Баланс территорий

| **№формируемого земельного участка на чертеже межевания** | **Площадь участка, м2** | **Примечание** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 1274 |  |
| 2 | 1262 |  |
| 3 | 1376 |  |
| 4 | 1253 |  |
| 5 | 1288 |  |
| 6 | 1054 |  |
| 7 | 1051 |  |
| 8 | 1264 |  |
| 9 | 1250 |  |
| 10 | 1142 |  |
| 11 | 1116 |  |
| 12 | 1250 |  |
| 13 | 1261 |  |
| 14 | 1052 |  |
| 15 | 1022 |  |
| 16 | 1107 |  |
| 17 | 1210 |  |
| 18 | 1245 |  |
| 19 | 1165 |  |
| Неразмежеванные территории | 7358 |  |
| **ИТОГО** | **30000** |  |

1. . Чертеж межевания территории
2. Задание на проектирование

1. Согласно СП 42.13330.2011п. 11.2 [↑](#footnote-ref-1)