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 9](#_Toc394441979)

[2.6 Сведения об объектах недвижимости на территории проектирования, учтенных в Государственном кадастре объектов недвижимости 10](#_Toc394441980)

[3 . Описание и обоснование проекта межевания 11](#_Toc394441981)

[3.1 Обоснование принятых решений 11](#_Toc394441982)

[3.2 Наличие красных линий и линий первичного межевания 11](#_Toc394441983)

[3.3 Публичные сервитуты 11](#_Toc394441984)

[3.4 Частные сервитуты 12](#_Toc394441985)

[3.5 Зоны с особыми условиями использования территорий 12](#_Toc394441986)

[3.6 Историко-культурные ограничения 12](#_Toc394441987)

[3.7 Баланс территорий 12](#_Toc394441988)

[Приложение 1 . Чертеж межевания территории 14](#_Toc394441989)

[Приложение 2 Задание на проектирование 15](#_Toc394441990)

1. . Введение
   1. Основания для выполнения работы

Документация по планировке территории жилого массива в районе д.Шаглино Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области выполнена по заданию к муниципальному контракту № 12-К от 03 декабря 2013 года, заключенному между ООО «Объединенные проекты Северо-Запад» и администрацией Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Основанием для проектирования является:

* Постановление главы администрации муниципального образования «Пудомягского сельского поселения» от 19.03.2014 № 70 «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории».
* Задание на разработку проекта документации по планировке и межеванию территории жилого массива в районе д.Шаглино Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального района Ленинградской области к муниципальному контракту № 12-К от 03 декабря 2013 года.
* Проект документации по планировке территории жилого массива в районе д.Шаглино Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального 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 жилого массива в районе д.Шаглино Муниципального образования «Пудомягское сельское поселение» Гатчинского муниципального 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 в д.Шаглино, которая расположена на юго-западе Пудомягского сельского поселения. Территориально проектируемый участок расположен на правом берегу реки Ижора в восточной части деревни.

Площадь территории проектирования – 25,8 га.

Участок ограничен:

* с севера – р.Ижора;
* с востока и юга – существующей дорогой местного значения;
* с запада – существующими земельными участками ИЖС.

В настоящее время на территории расположены участки ЛПХ и заболоченные луговые территории. Участок проектирования имеет канавы, в северо-восточной части заболочен. Территория свободна от застройки. По территории проходят инженерные коммуникации (ЛЭП 10кВ)

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 часть территории проектирования находится в собственности администрации Пудомягского сельского поселения, остальная часть размежована, поставлена на кадастровый учет и продана, либо продается в соответствии с действующим законодательством.

* 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 обусловлена основным водным объектом: характеризуется продольным направлением вдоль р. Ижора. На формирование планировочной структуры оказало влияние наличие на участке инженерных сетей ЛЭП 10кВ и структура миллиоративных каналов, сформировавших каркас транспортной системы.

Строительство жилья будет осуществляться на свободных от застройки территориях. Сноса существующего жилого фонда не предусматривается.

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 | Общественно- деловая зона: |  |
| 2.1 | Зона делового и коммерческого назначения | Строительство объектов бытового обслуживания населения (предприятия торговли, социально-бытового обслуживания, пунктов правопорядка и проч). |
| 2.2 | Зона учреждений образования | Размещение объектов дошкольных организаций |
| 3 | Зона рекреационного назначения |  |
| 3.1 | Зона спортивных учреждений и пляжей | Размещение благоустройства территории: площадок отдыха, детских игровых и спортивных площадок, внутриквартальное озеленение |
| 3.2 | Зона зеленых насаждений общего пользования | Озеленение |
| 4. | Зоны объектов инженерной инфраструктуры | Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства |

Новое жилищное строительство предполагается частично для многодетных семей, а потому коэффициент семейственности в целом для территории проектирования принимается 5,5.

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 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 | 258 000 |
| 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 | Общий объем жилищного фонда |  | 18995 |
| 6 | Средняя жилищная обеспеченность | м2 | 29 |
| 7 | Численность населения | чел. | 655 |
| 8 | Из них детей | чел. | 360 |
| 9 | Колличество участков | шт. | 126 |
| 10 | Под жилую застройку  Из них | шт. | 118 |
| 10.1 | Стоящих на кадастре | шт. | 61 |
| 10.2 | планируемых | шт. | 57 |

Объем для этой категории жилья определяется численностью нуждающихся в данных жилищных условий граждан, возможностями территории и финансовыми ресурсами.

* 1. Сведения о транспортном обеспечении территории

Транспортная инфраструктура на проектируемой территории будет представлена жилыми улицами местного значения с местами открытых автостоянок.

На территорию проектируемого жилого массива будут организованы пять въезда с автодороги Руссолово-Шаглино-Бор с южной стороны территории проектирования. 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 шириной. Проектом принято 2 типа жилых улиц:

* 1 тип - ширина полосы проезжей части 3,5 м
* 2 тип - ширина полосы проезжей части 3м. (имеет разновидность с наличием велодорожки)

На протяжении ул. Прибрежно проектом предусматривается велосипедная дорожка шириной1,5 м.

Общественный транспорт предполагается, что проходит вдоль автодороги Руссолово-Шаглино- Бор. Основным видом общественного пассажирского транспорта планируются автобусы малой вместимости и маршрутные такси.

В условиях организации жилого массиваа 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 | тыс. чел. | 655 |
| 2 | Норма автомобилизации | % | 100 |
| 3 | Количество автомобилей (парк) | единиц | Не менее 655 |
| 4 | норма единовременной потребности в парковочных местах на приобъектных автостоянках | единиц/объект | 5-10 |
|  | Единовременная потребность парковочных мест на приобъектных автостоянках | единиц | 35 |
| 5 | Требуемая площадь открытых приобъектных автостоянок всего | м2 | 875 |

* 1. Сведенья об объектах социальной инфраструктуры

В границах проектируемой территории предусматривается размещение объектов дошкольного образования.

Исходя из проектной численности населения и с учетом предоставления земельных участков для многодетных семей проектом принимается необходимое количество мест:

* в детских дошкольных образовательных организациях 90 мест.
* в общеобразовательных организациях не менее 270 мест

Проектом предлагается разместить на территории одну дошкольную образовательную организацию с проектной мощностью 120 мест на участке № 59 общей площадью 0,6 га.

Проектом предусматривается организация территории объектов обслуживания для торговых зон с высоким уровнем торгового обслуживания, формирование системы магазинов мелкорозничной торговли, расположенных в радиусе пешеходной доступности и торгующих широким ассортиментом продовольственных и непродовольственных товаров, формирование бытового обслуживания населения.

Развитие предприятий массового питания планируется за счет расширения многообразия предприятий общественного питания, отвечающего особенностям современного периода и последующей стабилизации рыночных отношений. Повышение доходов населения, увеличение в бюджетах семей расходов на досуг и развлечения вне дома будет способствовать развитию массового питания.

Потребность населения в учреждениях массового питания, торгового, бытового и коммунально-бытового обслуживания должна быть удовлетворена за счет возникновения предприятий малого бизнеса, частных и индивидуальных предприятий.

* 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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ на чертеже межевания[[1]](#footnote-1)** | **Кадастровый номер участка** |  | **№ на чертеже межевания1** | **Кадастровый номер участка** |
| 1 | 47:23:0317001:121 |  | 32 | 47:23:0317001:256 |
| 2 | 47:23:0317001:104 |  | 33 | 47:23:0317001:244 |
| 3 | 47:23:0317001:107 |  | 34 | 47:23:0317001:245 |
| 4 | 47:23:0317001:109 |  | 35 | 47:23:0317001:252 |
| 5 | 47:23:0317001:94 |  | 36 | 47:23:0317001:248 |
| 6 | 4 7:23:0317001:115 |  | 37 | 47:23:0317001:246 |
| 7 | 47:23:0317001:113 |  | 38 | 47:23:0317001:265 |
| 8 | 47:23:0317001:100 |  | 39 | 47:23:0317001:251 |
| 9 | 47:23:0317001:141 |  | 40 | 47:23:0317001:249 |
| 10 | 47:23:0317001:132 |  | 41 | 47:23:0317001:247 |
| 11 | 47:23:0317001:142 |  | 42 | 4 7:23:0317001:250 |
| 12 | 47:23:0317001:133 |  | 43 | 47:23:0317001:270 |
| 13 | 47:23:0317001:134 |  | 44 | 47:23:0317001:277 |
| 14 | 47:23:0317001:139 |  | 45 | 47:23:0317001:279 |
| 15 | 47:23:0317001:147 |  | 46 | 47:23:0317001:271 |
| 16 | 47:23:0317001:137 |  | 47 | 47:23:0317001:273 |
| 17 | 47:23:0317001:138 |  | 48 | 47:23:0317001:280 |
| 18 | 47:23:0317001:143 |  | 49 | 47:23:0317001:272 |
| 19 | 47:23:0317001:140 |  | 50 | 47:23:0317001:283 |
| 20 | 47:23:0317001:148 |  | 51 | 47:23:0317001:275 |
| 21 | 47:23:0317001:241 |  | 52 | 47:23:0317001:276 |
| 22 | 47:23:0317001:240 |  | 53 | 47:23:0317001:278 |
| 23 | 47:23:0317001:261 |  | 54 | 47:23:0317001:274 |
| 24 | 4 7:23:0317001:257 |  | 55 | 47:23:0317001:239 |
| 25 | 47:23:0317001:258 |  | 56 | 4 7:23:0317001:237 |
| 26 | 47:23:0317001:259 |  | 57 | 47:23:0317001:238 |
| 27 | 4 7:23:0317001:253 |  | 58 | 47:23:0317001:242 |
| 28 | 47:23:0317001:260 |  | 59 | 47:23:0317001:111 |
| 29 | 47:23:0317001:262 |  | 60 | 47:23:0317001:114 |
| 30 | 47:23:0317001:254 |  | 61 | 47:23:0317001:96 |
| 31 | 47:23:0317001:255 |  |  |  |

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.Шаглино.

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 65-тиземельных участков,
* Отсутствие резервируемых земельных участков
* Наличие территорий общего пользования.

В результате работ по межеванию было сформировано 65 земельных участков, площадью 97193 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. Проходящие по участку инженерные сети подлежат реконструкции и выносу (в т.ч. ЛЭП 10кВ), т.о. это не влечет организации публичного сервитута.

* 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 выделены зоны с особыми условиями использования:

* Водоохранная зона реки Ижора
* Прибрежная защитная полоса реки Ижора
* Береговая полоса реки Ижора
* Охранные зоны инженерных сетей.
  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 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 2 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 3 | 1494 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 4 | 1190 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 5 | 1329 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 6 | 1322 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 7 | 1087 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 8 | 1086 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 9 | 1100 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 10 | 1184 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 11 | 1499 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 12 | 1494 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 13 | 1620 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 14 | 1633 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 15 | 1501 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 16 | 1501 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 17 | 1503 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 18 | 1495 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 19 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 20 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 21 | 1469 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 22 | 1067 |  |
| 23 | 1017 |  |
| 24 | 1164 |  |
| 25 | 1463 |  |
| 26 | 1299 |  |
| 27 | 1200 |  |
| 28 | 1200 |  |
| 29 | 1205 |  |
| 30 | 1192 |  |
| 31 | 1190 |  |
| 32 | 1177 |  |
| 33 | 1278 |  |
| 34 | 1496 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 35 | 1461 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 36 | 1490 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 37 | 1481 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 38 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 39 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 40 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 41 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 42 | 1494 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 43 | 1494 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 44 | 1494 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 45 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 46 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 47 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 48 | 1233 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 49 | 1244 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 50 | 1223 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 51 | 1493 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 52 | 1498 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 53 | 1504 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 54 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 55 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 56 | 1500 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 57 | 1483 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 58 | 3473 |  |
| 59 | 6044 | Участок частично расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 60 | 2884 |  |
| 61 | 555 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 62 | 851 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 63 | 1506 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 64 | 1827 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| 65 | 1006 | Участок расположен в водоохраной зоне р. Ижора |
| Территории, не подлежащие межеванию | 160807 |  |
| **ИТОГО** | **258000** |  |

1. . Чертеж межевания территории
2. Задание на проектирование

1. Номер указан в соответствии с нумерацией участков, стоящих на кадастровом учете, на чертеже межевания [↑](#footnote-ref-1)