

1.Общая часть.

Проект межевания территории д. Шитово в кадастровом квартале 43:03:460501, выполнен на основании постановления администрации Белохолуницкого г/п №53 от 19.01.2018 и задания собственников земельного участка.

Проектная документация выполнена в соответствии с ч.10 ст. 46 градостроительного кодекса, с действующими градостроительными регламентами, санитарно-гигиеническими нормами и правилами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 5 мая 2014 г. № 131-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации";
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.07.2011) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.09.2011);
3. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» СНиП 11-04-2003 от 29.10.2002 г. (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
4. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
5. РНГП Кировской области, утверждены постановлением Правительства Кировской области № 19/261 от 30.12.2014;
6. Правила землепользования и застройки Белохолуницкого г/п ;
7. Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
8. ФЗ №221 от 24.06.2007г. «О государственном кадастре недвижимости».
9. ФЗ-218 от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости»
10. МЕСТНЫЕ НОРМАТИВЫ градостроительного проектирования муниципального образования Белохолуницкое городское поселения Белохолуницкого района Кировской области, утвержденные решением Белохолуницкой городской Думы Белохолуницкого района Кировской области Третьего созыва от 26.02.2015 № 136.



Основные задачи проекта

Основными задачами проекта являются:

1. Обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и организации центра культурного отдыха;
2. Удовлетворение современных потребностей в развитии и совершенствовании социальной, информационной, инженерно-транспортной инфраструктур;
3. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых строительством.

2. Характеристика проектируемой территории

Территория планировки расположена в границах Белохолуницкого г/п и представляет собой массив, состоящий из земельного участка с кадастровым номером 43:03:460501:79 и земель государственной собственности. На земельном участке имеется 1 объект капитального строительства – нежилое здание с кадастровым номером 43:03:460501:216, адрес Кировская область, Белохолуницкий район, деревня Шитово, дом 21, строение 1.

В соответствии с Правилами землепользования территория проектирования размещена в территориальной зоне ОД-1 «зона объектов делового, общественного и социального назначения».

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности, кредитно-финансовых учреждений, юридических и общественных организаций, объектов связи и отправления культа, зданий органов управления; эксплуатации жилых домов, объектов торговли и общественного питания, их реконструкции

Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства
Основные	
Социальное обслуживание (код 3.2)	Почта-телеграф; Служба занятости; Детский дом; Дом ветерана;
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Пошивочное ателье; Мастерская мелкого ремонта; Парикмахерская и иные объекты обслуживания; Общественная баня; Общественный туалет

Здравоохранение (код 3.4)	Аптека; Пункт первой медицинской помощи; Поликлиника; Фельдшерско-акушерский пункт; Стоматологический кабинет; Больница; Станция скорой помощи; Выдвижные пункты скорой медицинской помощи; Диагностический центр; Медико-реабилитационные и коррекционные учреждения для детей
Образование и просвещение (код 3.5)	Детский сад; Объект дошкольного образования; Общеобразовательная школа; Музыкальная школа; Школа искусств; Дом детского творчества; Среднее специальное учебное заведение; Профессионально-техническое училище
Культурное развитие (код 3.6)	Библиотека; Культурно - досуговый центр; Клуб; Театр; Музей; Дом культуры; Кинотеатр; Театр-студия;
Общественное управление (код 3.8)	Здания органов местного самоуправления, Суды; Служба судебных приставов; Нотариальная контора
Ветеринарное обслуживание (код 3.10)	Оказание ветеринарных услуг без содержания животных
Предпринимательство (код 4.0)	Учреждения и предприятия с использованием индивидуальной формы деятельности
Деловое управление (код 4.1)	Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; Бизнес – парк; Издательства и редакционные офисы; Нотариальная контора; Рекламное агентство
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)	Торговые центры, Выставки товаров
Рынки (код 4.3)	Рынок; Базар; Автомобильная стоянка; Гараж
Магазины (код 4.4)	Торговый киоск; Торговый павильон; Магазин

Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Банк; Отделение банка; Здание страховой организации
Общественное питание (код 4.6)	Кафе; Закусочная; Столовая; Ресторан; Бар
Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Гостиница; Пансионат; Дом отдыха
Развлечения (код 4.8)	Дискотека; Танцевальная площадка; Видеосалон;
Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Пункт милиции; Отдел внутренних дел
Общее пользование территории (код 12.0)	Автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, парки, скверы, площади, бульвары

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Минимальный размер земельного участка- 20 м;

Минимальная площадь земельного участка: 200 м²

- для отдельно стоящих многоквартирных жилых домов (из расчета на 1 квартиру) - 75 кв.

м;

- для наземных стоянок (из расчета на одно машино-место с учетом минимально допустимых зазоров безопасности и условий маневрирования) - 25 кв. м;

Нормы расчета размеров земельных участков для учреждений и предприятий обслуживания следует принимать согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» (приложение Ж).

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 метра.

3) предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений:

для всех основных строений количество надземных этажей – не более 5 этажей

Крыши следует проектировать с учётом следующих требований:

для зданий с количеством надземных этажей 1-3 - должен быть предусмотрен организованный наружный или внутренний водоотвод.

для зданий с количеством надземных этажей 1 -2 допускается предусматривать неорганизованный водоотвод при обязательном устройстве козырьков над входами и балконами второго этажа (вынос карниза от плоскости стены должен составлять не менее 0,6 м);

для зданий с количеством надземных этажей 4-5 - должен быть предусмотрен внутренний водосток.

Отступ от красной линии до стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ в городах принимается не менее 25 м, в сельских населенных пунктах - не менее 10 м.

При возведении на земельном участке построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток атмосферных осадков не попадал на соседний участок.

Любые конструкции зданий, строений, сооружений независимо от этажной принадлежности, а также независимо от расположения по высоте не должны выступать за красные линии улиц, красные линии проездов, границы земельного участка.

Расстояние между зданиями, строениями, сооружениями определяется с учетом требований пожарной безопасности, санитарных норм, норм инсоляции.

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

для многоквартирных жилых домов - не более 40 %;

для объектов капитального строительства перечисленных в основных и условно-разрешенных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением объектов жилищного строительства) - не более 80%.

5) иные показатели:

а) Доля участков общественной застройки – не менее 40%;

б) Доля озелененных территорий общего пользования – не менее 20%;

в) Доля жилой застройки – не более 25%;

г) Площадь застроенной объектами территории не менее 50%;

д) Минимальный отступ зданий от красной линии:

– проектируемых дошкольных и общеобразовательных учреждений - 25 м;

– проектируемых профессионально-технических училищ - 10 м;

– проектируемых учебных средних и высших учебных заведений - 15 м;

– прочих проектируемых – 5 м,

– при капитальном ремонте и реконструкции – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек и иных водных объектов в г. Белая Холуница запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Проектируемый земельный участок соответствует предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Природные условия и местные условия строительства

Проектируемая территория соответствует со СНиП 23.01-99 «Строительная климатология» относится к району – I В климатического районирования.

Природные условия характеризуются следующими данными: климат района – умеренно-континентальный с умеренно-теплым летом и холодной снежной зимой. Среднегодовая температура воздуха составляет +3,1⁰С. Наиболее теплым месяцем в году является июль со среднемесячной температурой воздуха +17,9 °С, самым холодным – январь со среднемесячной температурой -22,1⁰С. Длительность безморозного периода около 120 дней. Годовое количество осадков 500-600 мм. Господствуют ветры западных направлений: зимой - юго-западные, летом - северо-западные. Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,7м.

Рельеф рассматриваемой территории умеренно-спокойный, благоприятный для строительства. Уклон равномерный.

Характеристика застройки

Проектируемая застройка согласно правил землепользования и застройки отнесена к территориальной зоне ОД-1 «зона объектов делового, общественного и социального назначения» и для размещения и функционирования объектов физической культуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности, кредитно-финансовых учреждений, юридических и общественных организаций, объектов связи и отправления культа, зданий органов управления; эксплуатации жилых домов, объектов торговли и общественного питания, их реконструкции.

Транспорт и улично-дорожная сеть

Территория планировки примыкает к автодороге Р-243 Кострома-Шарья-Киров-Пермь, км 11+500 - км 287+770, имеется один съезд.

Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения

В данном разделе предусмотрены положения о характеристиках развития систем инженерно-технического обеспечения.

Электроснабжение и наружное освещение.

На территории планировки имеется наружного освещения.

Водоснабжение.

В настоящее время на участке имеется водоснабжение.

Водоотведение.

В настоящее время на участке имеется водоотведение.

Отвод дождевых и талых вод осуществляется на рельеф.

Благоустройство и озеленение

Места для хранения средств автотранспорта предусматриваются на территории образуемого участка.

Отмостки предлагается выполнять с асфальтобетонным покрытием.

Территория проектируемого участка максимально озеленяется посадкой деревьев, кустарников, засевом газонов травами.

Охрана окружающей среды

В целях охраны окружающей среды вся свободная от застройки территория в границах образуемых земельных участков озеленяется и благоустраивается. Озеленение территории способствует очистке воздуха от загрязнений, шумозащите, улучшает микроклимат и санитарно-гигиенические условия. Бытовые отходы и мусор собираются в контейнер накопитель, который периодически очищается спецмашинами и вывозится на общегородскую свалку.

Проектируемая территория должна удовлетворять всем нормам и требованиям СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» без какого-либо отступления от них. Охрана окружающей природной среды в зоне размещения строительной площадки осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей природной среды и рациональному использованию природных ресурсов. Производство строительно-монтажных работ должно проводиться согласно СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ».

Проект межевания разрабатывается с учетом действующего законодательства в области охраны окружающей среды. Планировочная структура определена так, что не наносит вред окружающей среде.

3. Проект межевания

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков в соответствии с ч.5 ст.41 и п.1 ч.2 ст.43 Градостроительного кодекса.

Подготовка проекта межевания осуществляется применительно к подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

Согласно Правил землепользования и застройки и Генерального плана Белохолуницкого г/п объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории на планируемой территории отсутствуют, в связи с чем чертежи «Границы особо охраняемых природных территории» и «Границы территорий объектов культурного наследия» не разрабатываются.

Проектное решение:

1. Образуемый земельный участок:

номер участка	площадь, кв.м.	разрешенное использование
:ЗУ1	2609 кв.м.	Предпринимательство код 4.0

Проектное решение основано на основании топосъемки от 08.02.2018г., выполненной ООО «Азимут».

2. Существующие объекты капитального строительства:

на образуемом участке :ЗУ1 расположено нежилое здание с кадастровым номером 43:03:460501:216 и хоз. постройки.