

ИП Тищенко Е.А.
Юридический адрес: 352630, Краснодарский край,
г. Белореченск, ул. Пролетарская, 145
Фактический адрес: 352630, Краснодарский край,
г. Белореченск, ул. Красная, д. 82
ИНН 230300660210, ОГРН 3102368329000020, р/с: 40802810800170000714
тел.: 8(918) 414-62-26, e-mail: lena091164@mail.ru

Кадастровый инженер Тищенко Е.А.
23-10-22

Проект планировки территории,
с проектом межевания территории в его составе,
части застроенной территории, по улице Гаражная, 3,
в поселке Нижневеденеевском, Бжедуховского сельского поселения,
Белореченского района, Краснодарского края.

Заказчик:

ИП Тищенко Е.А.



Саппаров Т.Ш.

Тищенко Е.А.

Белореченск
2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование
3	Введение. Цель и задачи проекта планировки территории
4-5	Материалы по обоснованию проекта планировки территории . Транспортное и инженерное обеспечение. Особые условия использования территории.
9	Карта(фрагмент карты) планировочной структуры территории
10	Основная часть проекта планировки: Чертеж планировки территории(планируемых элементов планировочной структуры)
6-8	Проект межевания территории(текстовая часть). Введение. Цель и задачи проекта межевания территории. Существующее положение. Проектное решение. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для проектируемого земельного участка: Характеристики образуемого земельного участка
11	Чертеж межевания территории

ВВЕДЕНИЕ.

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со статьями 41, 41.1, 41.2 и 42 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г., подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, 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.

Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной «Градостроительным кодексом Российской Федерации» от 29.12.2004 г. осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории разработан в отношении выделяемого проектом планировки территории одного элемента планировочной структуры, определенного правилами землепользования и застройки в территориальной зоне (Ж-1Б), на основании постановления главы администрации МО Белореченский район от 24.04.2017 г. № 896 «О подготовке проекта планировки территории с проектом межевания территории в его составе части застроенной территории по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Бжедуховское сельское поселение, поселок Нижневеденеевский, улица Гаражная, № 3».

Настоящий проект планировки территории включает в себя проект межевания территории, который предусматривает образование земельного участка в целях определения его границ, в соответствии с п.4 части 3 ст.11.3 Земельного Кодекса (ст.11.3 Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

«ч.3.Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков: ...

п.4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами»).

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования и является основой для разработки проекта межевания территории.

Данным проектом планировки территории решаются вопросы по установлению планируемых элементов планировочной структуры – красных линий*, для застроенной территории, в связи с образованием земельного участка, в соответствии с п.4 части 3 ст.11.3 Земельного Кодекса (ст.11.3 Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности «ч.3.Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков: ... п.4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами»).

При подготовке проекта планировки территории учитывались основные положения градостроительной документации:

– правила землепользования и застройки Бжедуховского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утверждённые решением Совета Муниципального образования Белореченский район от 20.12.2016 г. № 371.

- генерального плана Бжедуховского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утверждённого Решением Совета Бжедуховского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края от 7 июня 2012 г. № 151 (внесении изменений от 28 июля 2016 г. № 320);

Проект планировки территории выполнен с соблюдением требований действующего «Градостроительного Кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г., строительных норм и правил, санитарных правил и норм.

Графические материалы (чертежи) разработаны на основе топографической съемки М 1:500.

Территория, на которую подготовлен проект планировки территории расположена в поселке Нижневеденеевском, к северу от центра поселка, по улице Гаражная.

С севера от планируемой территории, расположена ул. Гаражная; с востока и с юго-востока, запада расположены внутриквартальные проходы; с юга расположен внутриквартальный проезд.

На территории, в границах проекта планировки территории, расположен многоквартирный жилой дом (блокированного типа), с постройками хозяйственно-бытового назначения.

Рельеф территории в границах проекта планировки спокойный, максимальная разница отметок высот в границах проекта планировки территории составляет не более 0,5м.

ТРАНСПОРТНОЕ И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Транспортное обеспечение проектируемого (образуемого) земельного участка представлено существующей автодорогой по улице Гаражная. Для движения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Территория , на которую подготовлен проект планировки территории частично попадает в ориентировочную зону санитарного разрыва от высоковольтных линий электропередач(ЛЭП) .

В санитарной зоне ЛЭП запрещается строительство любых зданий и сооружений, загромождать подъезды и подходы к опорам ВЛ.

Иных зон с особыми условиями использования территорий водоохраных зон, зон охраны объектов культурного наследия, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации – в границах проектируемой территории не установлено.

Местоположение проектируемых красных линий определено с учетом границ существующих земельных участков и границ проектируемого(образуемого) земельного участка. Координаты поворотных точек красных линий определены в соответствии с системой координат, используемой для ведения ЕГРН.

Ведомость координат поворотных точек красных линий

№ точек	координата X	координата Y
1	462021,49	2195420,24
2	462035,13	2195458,61
3	461979,11	2195478,44
4	461974,23	2195467,52
5	461956,32	2195473,81
6	461953,55	2195466,49
7	461968,96	2195459,82
8	461963,18	2195442,98
9	462003,95	2195426,57
10	462015,93	2195421,75

*Элементы планировочной структуры - красные линии (опр. красные линии – устанавливаемые градостроительной документацией границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов , площадей населенных пунктов)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ВЕДЕНИЕ. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии со ст.43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. подготовка проекта межевания территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ.

На образуемом земельном участке расположен многоквартирный жилой дом (блокированного типа), с постройками хозяйственно-бытового назначения.

Образуемый земельный участок расположен в поселке Нижневеденеевском, Бжедуховского сельского поселения, Белореченского района, Краснодарского края, к северу от центра поселка, по улице Гаражная, 3.

ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ.

При подготовки проекта межевания территории учитывались основные положения градостроительной документации:

– правила землепользования и застройки Бжедуховского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утверждённые решением Совета Муниципального образования Белореченский район от 20.12.2016 г. № 371.

- генерального плана Бжедуховского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утверждённого Решением Совета Бжедуховского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края от 7 июня 2012 г. № 151 (внесены изменения от 28 июля 2016 г. № 320);

Проект межевания территории выполнен с соблюдением требований действующего «Градостроительного Кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. Графические материалы (чертежи) разработаны на основе топографической съемки М 1:500.

Образуемый земельный участок расположен в зоне Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для проектируемого земельного участка:

[2.1.1.]-Малозэтажная многоквартирная жилая застройка;

- Виды объектов капитального строительства - Многоквартирные жилые дома(блокированного типа).

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка в целях определения его границ , в соответствии с п.4 части 3 ст.11.3 Земельного Кодекса (ст.11.3 Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности «ч.3.Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков: ... п.4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами»).

Площадь земельного участка 2572 кв.м.

Разрешенное использование - [2.1.1.]-Малозэтажная многоквартирная жилая застройка .

Проект межевания территории выполнен в составе проекта планировки территории в границах элементов планировочной структуры , проектируемых красных линий.

Проект межевания территории подготовлен в отношении застроенной территории.

Границы и параметры образуемого земельного участка определялись с учетом действующих правил землепользования и застройки Бжедуховского сельского поселения.

Проектом межевания территории определено местоположение границ образуемого земельного участка. Площадь земельного участка 2572 кв.м.

Координаты поворотных точек границ земельного участка.

:ЗУ1 2572 кв.м.		
№ точек	координата X	координата Y
1	462021,49	2195420,24
2	462035,13	2195458,61
3	461979,11	2195478,44
4	461974,23	2195467,52
5	461956,32	2195473,81
6	461953,55	2195466,49
7	461968,96	2195459,82
8	461963,51	2195443,96
9	462004,32	2195427,50
10	462003,95	2195426,57
11	462015,93	2195421,75

Координаты поворотных точек границ земельного участка определены в соответствии с системой координат, используемой для ведения ЕГРН.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
[2.1.1.]-Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Многоквартирные жилые дома (блокированного типа);	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Образуемый земельный участок ЗУ:1 , расположенный по адресу: Российская Федерация , Краснодарский край, Белореченский район, Бжедуховское сельское поселение,п.Нижневеденеевский,ул.Гаражная,3.

Площадью, 2572 кв.м.

Разрешенное использование : Малоэтажная многоквартирная жилая застройка .

Категория –земли населенных пунктов.



Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории



Место расположения
планируемой территории

Нижневеденеевский психоневрологический
интернат участок №4

п. Нижневеденеевский

		Заказчик: Саппаров Тахир Шайхилисламович			
		Проект планировки территории с проектом межевания в его составе, части застроенной территории по ул. Гаражная 3, в п. Нижневеденеевском, Бжедуховского С/П, Белореченского р-на, Краснодарского кр.			
Инд. предпр.	Тищенко Е.А.		стадия	лист	листов
Исполн.	Ловлин Н.О.		п	1	3
		"Центр кадастровых инженеров" ИП Тищенко Е.А.			