СОСТАВ ТОМА 1

1.ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.1 | Чертеж проекта межевания территории, Ml :500 | Листов 1 |
| 1.2 | Чертеж охранных зон инженерных сетей, | Листов 1 |
|  | М1:500 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

2 .ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1 Общая часть

2.2Проектные предложения по межеванию территории, технико - экономические показатели.

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА 2.1 Общая часть

Проект межевания территории для планируемого размещения жилого отдельно стоящего строения, торгового и бытового назначения в г.Георгиевске по переулку Минераловодскому разработан на основании заявления Олейниковой Е.С.

Цель разработки проекта межевания: исполнение полномочий местного самоуправления города Георгиевска Георгиевского городского округа Ставропольского края в области градостроительства. Разработка проектов межевания территории осуществляется в целях:

-Обеспечения устойчивого развития территории.

-Обеспечения выполнения положений о территориальном планировании содержащихся в генеральном плане города Георгиевска и плана реализации генеральных планов.

-Выделения элементов планировочной структуры.

-Установления границ земельных участков.

-Установления границ зон, планируемого размещения объектов капитального строительства.

Задачи работы: Обеспечение подготовки, утверждения и реализации документов межевания территории, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Ставропольского края.

Работа выполняется в увязке со стратегическими и программными документами муниципального уровня.

В соответствии с проектом планировки квартала города Георгиевска Ставропольского края, разработанного ЗАО «Кавказкурортпроект» г.Пятигорск, данная территория предусмотрена как планируемая территория.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Георгиевска Ставропольского края, разработанного ЗАО «Кавказкурортпроект» г.Пятигорск, данная территория предусмотрена как зона «Ж-2».

В Правилах землепользования и застройки города Георгиевска Ставрополь­ского края, разработанного ЗАО «Кавказкурортпроект» г.Пятигорск, описываются основные виды разрешенного использования, условно-разрешенные виды исполь­зования, вспомогательные виды разрешенного использования для данной террито­рии .

**7. «Ж-2» – Зона застройки малоэтажными жилыми домами с приквартирными участками**

**Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях существующей застройки индивидуальными жилыми домами при повышении существующей плотности использования территории и преимущественном размещении отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двух семейных домов, блокированных многосемейных домов, многоквартирных домов не выше 3-х этажей с площадью земельного участка не менее 75 квадратных метров на 1 квартиру и при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешённого использования недвижимости.**

**Виды разрешённого строительства:**

**1. Основные виды разрешённого использования недвижимости:**

**отдельно стоящие односемейные дома;**

**отдельно стоящие блокированные двух семейные дома;**

**блокированные многосемейные дома;**

**многоквартирные дома не выше 3-х этажей;**

**индивидуальные жилые дома со встроенными помещениями для осуществления индивидуальной трудовой деятельности;**

**детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;**

**школы начальные и средние;**

**аптеки;**

**пункты первой медицинской помощи;**

**залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей, подростков, молодёжи и взрослых);**

**отделения связи;**

**бани;**

**спортплощадки, теннисные корты;**

**ЦТП, ТП, ГРП.**

**2. Вспомогательные виды разрешённого использования:**

**сады, огороды (кроме многоквартирных домов), палисадники;**

**теплицы, оранжереи (кроме многоквартирных домов) индивидуальные бани (кроме многоквартирных домов), резервуары для хранения воды;**

**магазин товаров первой необходимости на первом этаже многоквартирного дома или в пристройке, при условии, что общая площадь магазина не превышает 400 квадратных метров и что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;**

**отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая стоянка.**

**3. Условно разрешённые виды использования:**

**индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;**

**многоквартирные дома в 3-5 этажей;**

**спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;**

**предприятия общественного питания в застройке многоквартирного типа, встроенные и пристроенные при условии, что общая площадь не превышает 400 квадратных метров и здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров;**

**парикмахерские, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, ювелирные мастерские, пекарни, прочие объекты для застройки многоквартирного типа;**

**отделения, участковые пункты милиции;**

**объекты пожарной охраны;**

**интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;**

**объекты, связанные с отправлением культа;**

**жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;**

**площадки для выгула собак;**

**многоэтажные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**минимальная площадь земельных участков – 300 квадратных метров;**

**максимальное количество этажей зданий – 3;**

**максимальная высота зданий – 12 метров;**

**коэффициент застройки не более 0,4-0,5 при размерах приквартирных земельных участков от 100 до 200 квадратных метров;**

**при размерах приквартирных земельных участков менее 100 квадратных метров, плотность застройки – не более 1,2, коэффициент застройки при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований не нормируется;**

**отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет на магистральных улицах не менее 6 метров, на прочих – не менее 5 метров;**

**отступ от красной линии до линии регулирования застройки в условиях реконструкции сложившейся застройки – 0 метров;**

**минимальные отступы от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 6 метров;**

**минимальное расстояние от границ участка не менее:**

**3 метров – до стены жилого дома;**

**1 метра – до хозяйственных построек,**

**0 метров – при наличии брандмауэрных стен при блокировке;**

**доля нежилого фонда в общем объёме фонда на участке жилой застройки – не более 20 процентов, при этом присутствие фонда производственной застройки – не более 10 процентов;**

**площадь, занимаемая объектами, требующими специального согласования – не более 10 процентов территории планировочной единицы данной зоны;**

**площадь, занимаемая инженерно-техническими объектами, обслуживающими жилую зону – не более 15 процентов территории планировочной единицы данной зоны;**

**несанкционированное строительство хозяйственных построек во дворах жилых домов и гаражей боксового типа запрещается.**

**Нормы парковки:**

**1 машино-место на земельный участок.**

Природные условия и эколого-средовые ограничения

г. Георгиевска

Георгиевск - город, административный центр Георгиевского района Ставропольского края, образует городской округ город Георгиевск. Входит в состав эколого-курортного региона Кавказские Минеральные Воды.

Расположен в Предкавказье на предгорном плато (на территории Кавказских Минеральных Вод), на реке Подкумок (приток Кумы).

Станция Георгиевск— железнодорожный узел пересечения путей

на Минеральные Воды, Прохладный, Владикавказ, Будённовск, Незлобную.

Находится в 210 км к юго-востоку от Ставрополя.

Город Георгиевск расположен в особо охраняемом эколого-курортном регионе Российской Федерации -Кавказских Минеральных Водах. Городская агломерация Георгиевска находится в восточной части Кавминводской полицентрической агломерации, в которую, кроме Георгиевска, входят городские агломерации Пятигорска, Кисловодска, Ессентуков, минеральных Вод, а также Георгиевская, Верхнекумская и Учкекенская сельские агломерации.

Согласно «Стратегии социально-экономического развития эколого-курортного региона Российской Федерации -Кавказских Минеральных Вод до 2020 г», разработанной специалистами федерального, краевого, регионального и муниципального уровней, на КМВ предусматривается интенсивное развитие санаторно-курортной лечебной базы и туристического комплекса.

Увеличение отдыхающих, как в санаториях, так и в туристических учреждениях , потребует увеличения обеспечения продуктами питания здравниц и учреждений.

В этом отношении город Георгиевск может стать одним из районов по наращиванию мощности пищевой промышленности, что увеличит предполагаемые прогнозные данные по этой отрасли и даст дополнительные рабочие места.

Георгиевск — является достаточно мощным транспортным узлом. Исторически сложилось, что из него фокусируются железные дороги, автодороги, коммуникации, идущие из предгорий на равнину, по долине Кумы, на север в сторону Ставрополя, по долине Подкумка. Непосредственно не граничит с соседними республиками, он находится на стыке этнокультурных пространств равнинного русского Предкавказья и горских республик.

В настоящее время он занимает площадь 2471 га.

Город Георгиевск Ставропольского края размещен в умеренном поясе умеренно-континентального климата. Преобладающие континентальные умеренные массы воздуха летом определяют сухую, жаркую погоду, довольно малооблачную, а зимой ясную, морозную. Среднегодовая температура + 9°С. Лето жаркое, со средней температурой + 24 градуса, иногда она повышается до + 42 градусов. Средняя температура января минус 4 градуса, самая низкая температура зимой - 31. Сильные ветры бывают редко, в год их насчитывается не более 16 дней. В зимнее время господствуют восточные ветры, а в летнее - западные. Среднегодовое количество осадков 476 мм. Климатические условия благоприятны для возделывания зерновых культур, подсолнечника, овощных и садовых культур и др.

Снеговой покров неустойчив и в течение зимы снег неоднократно выпадает и оттаивает. Господствующие ветры восточного и западного направлений, причем восточные ветры зимой приносят ясную морозную погоду, а летом - жару; западные ветры смягчают летний зной и зимнюю стужу.

**2.2. Проектные предложения по межеванию территории, Технико-экономические показатели зоны планируемого размещения общественных зданий.**

Площадь рассматриваемого территории 15717м2

Площадь участка №1 0,341га существующий.

Площадь участка №2 0,199га существующий.

Площадь участка №3 0,075га, проектируемый. Площадь застройки 89,0м2.

Площадь участка КН 26:26:010213:348 0,175га существующий.

Площадь участка №4 0,2356га существующий.

Площадь участка №5 0,467га, проектируемый. Площадь застройки 858,6м2.

Этажность 1 этаж

Процент застройки 18 %

Присоединение к улично-дорожной сети 797,0 кв.м.

Проект разработан с учетом расположения существующих инженерных

сетей.

При разработке проекта по водоснабжению, учесть СНиП 2.04.02.-84, согласно которому, наружное пожаротушение осуществляется от пожарных гидрантов, расположенных по территории района, радиус действия которых составляет 150 метров. (СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*).

Проект разработан с учетом СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На проектируемой территории объектов культурного наследия не выявлено. В целях выполнения требований Федерального закона от 25.06.2002 г №73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и в связи с возможным наличием на территории муниципального образования не выявленных в настоящее время памятников исторического, археологического наследия, необходимо проводить обязательное согласование всех отводов земельных участков с государственным органом охраны памятников истории и культуры - министерством культуры Ставропольского края.

В составе раздела проекта межевания территории, отражены чертежи межевания территории, на которых указаны:

* 1. красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
  2. линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
  3. границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
  4. границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
  5. границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения;

Проект разделения на участки зданий и сооружений квартала выполнен коллективом в следующем составе:

1. Авторы работы

1.1. ГИП ООО «ГКЦ» Настина Ю.Е.

1.2 Инженер-геодезист Сагателян В.Ж.

1.3. Кадастровый инженер Сагателян Д.В

Проект межевания территории , ограниченного проезжей частью улицы Октябрьской, пер.Минераловодским, в городе Георгиевске СК, разработан по заявлению заказчика Олейниковой Е.С.. Цель работы - межевание территории для последующего установления прав пользования земельными участками. Предложения по межеванию территории выполнены ООО «ГКЦ». Данная работа выполняется в соответствии с Градостроительным, Земельным и Жилищным законодательством Российской Федерации, В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Георгиевска Ставропольского края, разработанного ЗАО «Кавказкурортпроект» г.Пятигорск, данная территория предусмотрена как зона «Ж-2» За основу, при межевании территории были приняты следующие принципиальные положения: - в качестве объекта разработки проекта принимались территории квартала или его планировочно - обособленной части; - обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделяемых земельных участков; - определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей сложившейся, или установленной градостроительной документацией, планировки и застройки территории; - защита прав физических и юридических лиц, а также муниципальных служб на пользование нормативно необходимыми для них объектами в границах микрорайона или земельных участков, в том числе пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участков, путем разработки в составе проекта предложений по:

а) выделению части территории квартала в качестве территории общего пользования; б) установлению для земельных участков (части земельных участков) обременений, ограничивающих права по использованию участков владельцами или арендаторами в пользу других физических и юридических лиц, а также муниципальных служб города. Данная работа включает в себя: 1. Сбор и анализ исходных данных. 2. Разработку проектных предложений по межеванию территории в том числе: - натурные обследования; - расчетное обоснование площади участков зданий и сооружений; - планировочное обоснование (проектирование) границ участков зданий и сооружений; - изготовление плана межевания на цифровой топографической основе города Георгиевска в М 1:500; - заполнение выходных форм; - оформление пояснительной записки. 3. Согласование проектных предложений по межеванию территории квартала; 4. Подготовку и выпуск проекта.

Рассматриваемый территория расположен в северной части города Георгиевска. На рассматриваемой территории вдоль ул. Октябрьской размещаются общественное здание бытового обслуживание(поз. 11 и 10 на плане), вдоль переулка Минераловодского размещаются магазины. Рассматриваемая территория представляет собой участок в составе квартала жилой застройки, участок №1 предусмотренно для размещение индивидуального жилого дома, который расположен на территории города с размером территории 1,57га. На первом этапе разработки проведены натурные обследования территории квартала. Результаты обследований показали, что планировочными факторами, влияющими на разделение территории квартала на участки зданий и сооружений, являются объекты с территориями, установленными в границах фактического использования, благоустроенные детские площадки, ограждения, проходы и проезды существующие инженерные сети( см.чертеж) 1). По результатам обследований выявлены сложившиеся планировочные и пространственные разделения территории квартала. По данным Службы градостроительного кадастра города Георгиевска определены границы территорий с особым режимом регулирования. От Департамента земельных ресурсов Ставропольского края получены сведения о границах земельных участков с оформленными земельноправовыми отношениями. На втором этапе произведен расчет нормативно необходимой площади территории участков общественных зданий , в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, нежилых отдельно стоящих строений и территорий общего пользования , выполненный в соответствии с нормами для территории города.

Результаты расчета показали, что фактический размер территории квартала соответствует суммарной нормативно необходимой площади квартала. Таким образом, для каждого объекта может быть установлен участок, площадь которого совпадает с нормативными показателями. Проектное разделение квартала учитывает как результаты нормативных расчетов и особенности пространственно- планировочной организации данной территории, так и имеющуюся проектную документацию. В квартале выделяются участок для строительство здание бытового обслуживание 275,1м2, и здание магазинов площадью 583,5м2.

Территория общего пользования размером 0,46 га, включает участки зеленых насаждений вдоль транзитных проходов и проездов, автостоянки и коммунальные объекты. Основные характеристики и показатели проекта межевания территории и план межевания территории представлены в таблицах и на чертеже 2. Границы участков установлены графически по плану М 1:500 и не являются основанием на производство строительных работ, установку ограждений участков, а также на ведение хозяйственной деятельности, а также подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении земельно-правовых документов.

Литература:

* Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
* Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-Ф3;
* Закон РФ от 06.10.2003 г. № 131-Ф3 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей» (далее СП 31- 102-99);
* Нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края «Часть 1. Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории» от 30.12.2010 №414;
* СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» (далее СНиП 31-05-2003);
* СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей» (далее СНиП 21-02-99);