

Документация по планировке территории
садоводческого некоммерческого товарищества «Заря»
города Невинномысск Ставропольского края
в границах кадастровых кварталов
26:16:071801, 26:16:071802, 26:16:071803, 26:16:071804,
26:16:071805

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка
Раздел 4.

г. Ставрополь, 2022

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

Заказчик:
Ивко Антон Юрьевич

Документация по планировке территории
садоводческого некоммерческого товарищества «Заря»
города Невинномысск Ставропольского края
в границах кадастровых кварталов
26:16:071801, 26:16:071802, 26:16:071803, 26:16:071804,
26:16:071805

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка
Раздел 4.

Директор

Попенко С.В.

г. Ставрополь, 2022

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ раздела/ книги	Наименование
	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
	Основная часть проекта планировки территории
Раздел 1	Проект планировки территории. Графическая часть «Чертеж красных линий», М 1:1000
Раздел 2	Текстовая часть
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть
	Схема расположения элементов планировочной структуры, М 1:20 000
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:1 000
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств, Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:1000
	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, М 1:16 000
	Схема организации движения общественного транспорта, М 1:10000
Раздел 4	Пояснительная записка
	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
	Основная часть проекта межевания территории
Раздел 1	Проект межевания территории. Графическая часть Чертеж межевания территории, М 1:1000
Раздел 2	Проект межевания территории. Основная часть. Текстовая часть
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.
	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории, М 1:1000
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Номер стр.
1.	ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	5
2.	ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	6
3.	ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И С УЧЕТОМ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ.	7-8
4.	ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ).	8
5.	ФОРМИРОВАНИЕ КРАСНЫХ ЛИНИЙ. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ	8-9

**Документация по планировке территории
садоводческого некоммерческого товарищества Заря
города Невинномысск Ставропольского края в границах кадастровых
кварталов 26:16:071801, 26:16:071802, 26:16:071803, 26:16:071804,
26:16:071805**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Пояснительная записка.

Раздел 4.

**1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ
ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания расположена на территории города Невинномысска Ставропольского края.

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливается с учетом сложившейся градостроительной ситуацией и существующими ограничениями, и регламентами. Архитектурно-планировочное решение построено на принципах максимально эффективного использования территории, органичной связи планируемой застройки с окружающим ландшафтом и прилегающей существующей застройкой г. Невинномысск и выполнено с учетом решений генерального плана, правил землепользования и застройки. Ввиду того, что проектируемая территория является территорией существующего садоводческого товарищества, проектные решения предлагаются с учетом сложившегося землепользования. Проектные предложения направлены на упорядочивание территории существующей застройки и выделение новых планировочных элементов, установление красных линий. Места сложившейся застройки формируются с учетом параметров заданных такой застройкой.

При установлении границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе земельных участков, занятых землями общего пользования СНТ «Заря» использовались материалы топографической съемки, исходные материалы земельного кадастра, полученные в ходе информационного взаимодействия с Росреестром, а так же информация, характеризующая градостроительную обстановку в районе проведения работ, полученная в ходе взаимодействия с соответствующими структурными подразделениями органов власти на уровне субъекта РФ, муниципальных образований, сельских и городских поселений, из интернет - портала Федеральной государственной информационной системы территориального планирования (ФГИС ТП), из общедоступных государственных и муниципальных ресурсов.

Границы планирования не затрагивают территории особо охраняемых природных объектов и зоны природных территорий.

2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Способ образования земельных участков выбран на основании актуальных сведений о границах существующих земельных участках, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН) на момент разработки проекта межевания территории.

В рамках подготовки документации по планировке территории предусмотрено образование 113 земельных участков с разрешенным использованием – Ведение садоводства (код 13.2), категорией земель – Земли населенных пунктов.

Также проектом предусматривается образование одного нового земельного участка: ЗУ4 путем объединения двух исходных участков:

- 26:16:071802:16 (край Ставропольский, г. Невинномысск, с/о "Заря", уч. № 62, декларированная площадь: 400 кв.м., разрешенное использование: для садоводства и огородничества);

- 26:16:071802:27 (край Ставропольский, г. Невинномысск, с.н.т."Заря", № 73, декларированная площадь: 400 кв.м., разрешенное использование: для садоводства).

В отношении 194 земельных участков, внесенных в сведения ЕГРН планируется проведение работ по уточнению и исправлению границ.

Один земельный участок планируется использовать как земельный участок общего пользования (улично-дорожная сеть). Для земельного участка был выбран вид разрешенного использования: - Земельные участки общего назначения (13.0).

Земельные участки с кадастровыми номерами: 26:16:071801:41, 26:16:071801:55, 26:16:071801:100, 26:16:071802:5, 26:16:071802:89, 26:16:071802:90, 26:16:071802:13, 26:16:071803:39, 26:16:071803:63, 26:16:071803:66, 26:16:071803:67 исключены из границ проектирования, в связи с изменением их адресного ориентира на городскую систему нумерации участков в уличной сети города.

Земельные участки с кадастровыми номерами: 26:16:071803:31 и 26:16:071803:62 исключены из границ проекта, в связи с поступившим заявлением собственника земельных участков.

Перечень и сведения о площади образуемых, уточняемых, исправляемых земельных участков и земельных участков сведения из ЕГРН о которых достаточны для определения их местоположения представлены в Приложениях 1, 2, 3, 4, 5 ПМТ Раздел 2 Основная часть.

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд проектом не предусмотрено. Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков, в том числе образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования в системе координат МСК-26 от СК-95 представлен Приложении 6, 7, 8, 9 ПМТ Раздел 2 Основная часть.

3. ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И С УЧЕТОМ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного Кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сведения о наличии охранных зон в зоне проектирования приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Сведения о наличии охранных зон в зоне планирования

№ п/п	Учетный номер	Наименование
1.	26:16-16.2	Охранная зона воздушной линии электропередачи, ВЛ - 110 кВ, Л - 113 от ГЭС-4 до ПС "Ново-Невинномысская", расположенная в городе Невинномысске Ставропольского края площадью 196569 кв.м.
2.	26:16-6.7	Охранная зона воздушной линии электропередачи, ВЛ-110 кВ, Л-148 ПС "Ново-Невинномысская"-ГЭС-3, расположенная в городе Невинномысске площадью 203870 кв.м.
2.	26:16-6.17	Охранная зона линии электропередачи ВЛ - 110 кВ, Л-48 ПС "Тяговая" - ПС "Ново-Невинномысская", расположенная в городе Невинномысске Ставропольского края площадью 345048 кв.м.

В целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения сооружений в пределах охранных зон устанавливаются особые условия использования территории в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

Земельные участки, входящие в охранные зоны, не изымаются у землепользователей и используются ими с обязательным соблюдением установленных требований.

В границах территории СНТ «Заря», объектов культурного наследия, в том числе памятников археологии, состоящих на государственной охране, в

период подготовки проекта межевания территории не зарегистрировано, в связи с чем чертеж границ объектов культурного наследия не разрабатывался.

В границах территории СНТ «Заря», особо охраняемых природных территорий, в период подготовки проекта межевания территории не выявлено.

4. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ).

Проект межевания территории разрабатывается в отношении СНТ «Заря», поэтому целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в данном проекте межевания территории не указываются.

5. ФОРМИРОВАНИЕ КРАСНЫХ ЛИНИЙ. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны), которые беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц.

Согласно правилам землепользования и застройки и генеральному плану муниципального образования г. Невинномыска существующие красные линии отсутствуют, что не позволяет отобразить их на графическом материале.

Одной из целей проекта межевания территории является установление красных линий, отделяющих территории общего пользования от внутриквартальных территорий, переданных физическим лицам для ведения садоводства.

Согласно СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»: - «На территории садоводческого, дачного объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть, м:

- для улиц - не менее 15 м;
- для проездов - не менее 9 м.

Ширина проезжей части улиц и проездов принимается:

- для улиц - не менее 7,0 м,
- для проездов - не менее 3,5 м.

В связи с тем, что СП 53.13330.2011 утверждены в 2011г. и разработаны для проектирования новых СНТ, а также не учитывает существующие границы земельных участков и стесненные условия в которых расположены СНТ на данной территории в проекте межевания территории для определения нормативной ширины улиц и проездов в границах красных линий использованы нормативные документы, действовавшие на момент образования СНТ «Заря». Т.о. согласно СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях» и ВСН 43-85** «Застройка территорий коллективных садов, здания и сооружения. Нормы проектирования» ширина проезжей части в стесненных условиях должна быть 4,5 м., а ширина проезда – 3,5 м.

Учитывая, что данный район планирования относится к району с исторически сложившимися границами земельных участков со стесненными условиями проектирования, территории ширина внутриквартальных проездов в красных линиях для СНТ «Заря» установлена не менее 4,0 м; ширина внутриквартальных противопожарных проездов установлена не менее 3,5 м; ширина проходов не менее 1,0 м.

Установление публичных сервитутов проектом межевания не предусмотрены.