**АДМИНИС****ТРАЦИЯ**

**п. ЭЛИТА ЕМЕЛЬЯНОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

****

****

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ**

**ТЕРРИТОРИИ САДОВОГО НЕКОМЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА**

**«ФИНАНСИСТ»**

**Шифр проекта ПМ-54.16**

****

пояснительная записка



**п. Элита 2016 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Состав проекта** 3 |  |
|  | 1. **Общая часть** 4
 |  |
|  | 1. **Градостроительный анализ территории** 5
 |  |
|  | 2.1 | Функционально-планировочная организация территории  |  |
|  |  | проектирования 5  |  |
|  | 2.2 | Действующая система землепользования 5  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 1. **Проектные решения** 6
 |  |
|  | 3.1 Порядок формирования границ земельных участков 8 |  |
|  | 1. **Основные технико-экономические показатели проекта межевания** 9
 |  |

**Состав проекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Масштаб |  |
| п/п |  |
|  |  |  |
| 1 | 2 | 3 |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |  |
| 1 | Проект межевания территории СНТ «Финансист. Пояснительная записка. (54.16-ПЗ) | - |  |
|  |  |
|  |  |  |
|  | **Графические материалы** |  |  |
| 1 | Схема участков. Основной чертеж | 1:2000 |  |
|  |  |  |  |
| 2 | Схема ограничений использования территории | 1:2000 |  |
|  | **Электронные материалы:** |  |  |
| 1 | Проект планировки и межевания территории СНТ «Финансист» | - |  |
|  |  |
|  | (графические и текстовые материалы) |  |  |

**1 Общая часть**

Проект межевания территории СНТ «Финансист», расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, ост. Пугачево подготовлен ООО «Кадастр 24» на основании технического задания по договору от 20 июля 2016 г. № 54/16.

Проект межевания выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией:

* Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями);
* Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями);
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
* Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
* Правила землепользования и застройки территории Элитовского сельсовета Емельяновского района Красноярского края.
* Техническое задание на подготовку документации «Проект межевания территории СНТ «Финансист», расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Емельяновский район, ост. Пугачево.

- Площадь проектируемой территории составляет 388155,72 кв.м.

Целью разработки проекта межевания является установление границ территорий общего пользования, зон ограничения использования территории, уточнение границ существующих и новых земельных участков.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;

- определение в соответствии с нормативными требованиями

площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;

- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Особенностью подготовки проекта является наличие в границах проектирования существующих коммуникаций.

Исходными данными для проектирования послужили:

- материалы генерального плана п. Элита;

- материалы правил землепользования и застройки территории Элитовского сельсовета Емельяновского района Красноярского края

- данные государственного кадастра недвижимости о местоположении границ проектируемого участка

- иные материалы, необходимые для подготовки.

Проведено исследование проектируемой территории, анализ исходных материалов.

**2 Градостроительный анализ территории**

1. **Функционально-планировочная организация территории проектирования**

На момент производства работ территория практически полностью разделена на садовые участки. Порядка 90% участков обрабатываются в соответсвии с видом разрешенного использования.

Площадь проектируемой территории составляет 388155,72 кв.м.

Планировочное решение продиктовано необходимостью максимального сохранения окружающей среды, а также создания условий для устойчивого развития территории.

Проектируемая территория расположена на землях сельскохозяйственного назначения в территориальной зоне СХ-1 – «Зона садоводства и дачного хозяйства». К данной зоне предъявляются требования согласно правил землепользования и застройки территории Элитовского сельсовета Емельяновского района Красноярского края.

Проектируемая территория предназначена для размещения садовых домов, выращивания плодовых, бахчевых и других сельскохозяйственных культур.

1. **Действующая система землепользования**

В настоящее время проектируемая территория практически полностью освоена и поделена на садовые участки. Конфигурация участков, их площади и адресация отображены на графическом приложении №1 к данному проекту.

К участкам, расположенным на территории СНТ «Финансист», имеется круглогодичный доступ, обеспечиваемый силами СНТ. Все участки электрифицированы, имеется колодец с питьевой водой, два искусственных водоема. Запроектированы зоны отдыха, детские городки

На проектируемой территории правилами землепользования и застройки установлены нормативы площади вновь образованных земельных участков и предельной этажности застройки.

**3. Проектные решения**

Проектируемая территория развивается в пределах границы проектирования на основе сложившейся планировочной структуры, с учетом характерных особенностей ландшафта

При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ земельных участков, предоставленным физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории.

|  |
| --- |
|  |

Размеры земельных участков в границах проектируемых земельных участков определены с учетом местных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края, а также с учетом Правил землепользования и застройки Элитовского сельсовета Емельяновского района Красноярского края.

Зоны ограничений (обременений) для сетей инженерной инфраструктуры определялись, исходя из нормативной документации:

1 Постановление Правительства РФ № 578 от 09.06.1995 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ»

(охранная зона устанавливается вдоль линии связи в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии не менее 2 м с каждой стороны);

1. Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 (охранная зона вдоль воздушных линий электропередач устанавливается в виде части поверхности участка земли воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередач), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии: для линий напряжением до 1 киловольт – 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенными по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий);

для линий напряжением от 1 до 20 киловольт – 10 м (5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов);

вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий с напряжением до 1 киловольта под тротуарами на о.6 м в сторону зданий и на 1 м в сторону проезжей части;

1. СНиП 2.07.01-89\* (зона санитарной охраны водопроводов установлена вдоль трассы в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 м с каждой стороны).

Также установлены ограничения использования территорий для мест расположения водоемов и залесенных площадей, выраженные в особом режиме использования данных объектов: контроль за состоянием дамб и насосных станций, запрет вырубки деревьев, расчистка данных территорий от стихийных свалок и предотвращение их появления, предотвращение загрязнения водных объектов в ходе деятельности СНТ.

Проектные предложения отражены на графическом приложении 2 к данному проекту.

1. **Порядок формирования границ земельных участков**

На данной территории согласно представленным данным действует норматив градостроительного проектирования местного уровня, который устанавливает требования по расчету площади земельных участков объектов градостроительной деятельности, планируемых к размещению.

Расчет площади земельных участков объектов застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое проектом планировки данной территории и выполнен на основании проектных показателей.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе, формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения населения.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания и других нормативно правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации, и учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;

- составление технического проекта (задания) межевания земель;

- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;

- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;

- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью; определение координат пунктов ОМС и межевых знаков; определение площади земельного участка; составление чертежа границ земельного участка;

- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела;

- утверждение его в установленном порядке; осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других линий.

1. **Основные технико-экономические показатели проекта межевания (баланс территории)**

Таблица 4.1 – Основные технико-экономические показатели (баланс территории)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № |  |  |  | Единица | Объем  |  |  |
|  | Наименование показателей | на период | % |  |
| п/п |  |  |  | измерения | проектирования |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |  |
| 1 |  | Площадь проектируемой | кв.м. | 388155,72 | 100 |  |
|  | территории - всего |  |
|  |  | Территории, подлежащие | кв.м. | 388155,72 | 100 |  |
|  |  | межеванию |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  | в том числе: |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | - территории для ведения садоводства  | кв.м | 322986,05 | 83 |  |
|  |  | - земли общего пользования | кв.м. | 65169,67 | 17 |  |