

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»

СРО № 0747.01-2015-2625045440-П-033
начало действия с «18» декабря 2015г.

**Проект межевания территории в г.Георгиевске, части 348
квартала, ограниченной улицами Мира, Филатова,
земельным участком КН 26:26:011305:3091 ,
с зоной планируемого размещения объектов капитального
строительства – общественными зданиями кафе, магазин).**

Заказчик

Афян К.Л.

Том 1:

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

- 1.Графическая часть
2. Пояснительная записка

г.Георгиевск 2016г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»

СРО № 0747.01-2015-2625045440-П-033
начало действия с «18» декабря 2015г.

**Проект межевания территории в г.Георгиевске, части 348
квартала, ограниченной улицами Мира, Филатова,
земельным участком КН 26:26:011305:3091 ,
с зоной планируемого размещения объектов капитального
строительства – общественными зданиями кафе, магазин).**

Заказчик

Афян К.Л.

Том 1:

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

1. Графическая часть
2. Пояснительная записка

Генеральный директор
ООО «Архитектурно-планировочное бюро»

Т.М.Головина

Архитектор

М.В.Тышлер

Кадастровый инженер

Ю.Н.Мирошниченко

г.Георгиевск 2016г.

СОСТАВ ТОМА 1

1.ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1.1	Чертеж проекта межевания территории, М1:500	Листов1
1.2	Чертеж охранных зон инженерных сетей, М1:500	Листов1
1.3	Чертеж согласования размещения зданий. М1:500 Филиал «Ставрополькрайводоканал»,	Листов1

2.ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1Общая часть

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

2.ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2.1 Общая часть

Проект межевания территории планируемого размещения 2-х нежилых отдельно стоящих строений общественного и торгового назначения в г.Георгиевске по ул. Мира разработан на основании заявления Афияна К.Л. от 07.08.2016г.

Цель разработки проекта межевания: исполнение полномочий местного самоуправления города Георгиевска 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 348 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-4».

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 .

«Ж-4» – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (до 9 этажей)

Зона многоэтажной жилой застройки в 6 - 9 этажей выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых многоквартирных домов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров использования объектов

недвижимости.

Виды разрешённого строительства:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные дома в 6 - 9 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- залы, клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения,
- спортплощадки, теннисные корты;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- пункты первой медицинской помощи;
- скверы;
- магазины товаров первой необходимости, не более 400 кв.м;
- предприятия по индивидуальному обслуживанию клиентов в отдельно стоящем здании общей площадью не более 200 кв.м.

Вспомогательные виды разрешенного использования,

- жилищно-эксплуатационные управления;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- многоэтажные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- спортзалы, залы-рекреации (с бассейном или без);
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящем здании общей площадью не более 300 кв.м;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны;

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные дома в 3 - 5 этажей;
- многоквартирные дома в 10 - 16 этажей;
- гостиницы;
- музеи в отдельно стоящих зданиях;
- дома для престарелых;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- площадки для выгула собак.

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

- Для 5-и этажной застройки коэффициент застройки не более 0,19;
- Для 9-и этажной застройки коэффициент застройки не более 0,15;
- Для 14-и этажной застройки коэффициент застройки не более 0,12;
- Для 16-и этажной застройки коэффициент застройки не более 0,11;

- минимальная площадь земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается;
- максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.
- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 36 м.
- минимальные отступы от границ земельных участков:
- - стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 6 м;
- - стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;
- отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах не менее 6 м, на прочих - не менее 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.
- отступ от красных линий для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях – не менее 25 м, в реконструируемых кварталах - не менее 15 м
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей) на территории земельных участков – 2000 кв. метров.
- На территории микрорайона запрещается размещение нежилых объектов с участками более 0,5 га, не связанных с обслуживанием населения микрорайона.
- доля не жилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона – не более 25%.
- площадь, занимаемая объектами обслуживания периодического спроса – не более 15% территории планировочной единицы данной зоны.

Нормы парковки:

- 8 машино-мест на каждые 100 жителей
- или
- 1 машино-место на 80 кв.м. общей площади жилья.

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 Учкеевская 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 гранича 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 + 9⁰С. 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 участка	4400 кв.м.
Площадь застройки	468 кв.м.
Этажность	1-2 этажа
Процент застройки	10,6%
Присоединение к улично-дорожной сети	1991 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. Генеральный директор ООО «АПБ» Головина Т.М. 1.2. архитектор 1 категории Тышлер М.В.

1.3. Кадастровый инженер Мирошниченко Ю.А.

Проект межевания территории квартала, ограниченного проезжей частью улицы Мира, проезжей частью улицы Филатова, участком КН 26:26:011305:3091, участком КН26:26:011305:3085, разработан по заявлению заказчика Афияна К.Л.. Цель работы - межевание территории квартала для последующего установления прав пользования земельными участками. Предложения по межеванию территории квартала выполнены ООО «Архитектурно-планировочное бюро». 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-4» проекта планировки 348 квартала г. Георгиевска, За основу, при межевании территории квартала 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 квартала, 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 квартал расположен в южной части города Георгиевска. На рассматриваемой территории вдоль ул.Мира размещаются 2 общественных здания (поз.1,2 на плане). Рассматриваемая территория представляет собой участок в составе квартала жилой застройки, который расположен на территории города с размером территории 0,440га. 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 участки строящейся жилой застройки и 2 нежилых отдельно стоящих строений : Строению №1 определен участок № 1 размером 0,037 га.

Строению №2 определен участок № 2 размером 0,044га.

Территория общего пользования размером 0,478 га, включает участки зеленых насаждений вдоль транзитных проходов и проездов, автостоянки и коммунальные объекты. Основные характеристики и показатели проекта межевания территории квартала и план межевания территории квартала 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-ФЗ;
- Закон РФ от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «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);

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89* (далее СНиП 31-06-2009);
- СНиП 3.05.04-85* «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации» (далее СНиП 3.05.04-85*);
- СНиП 3.05.02-88* «Газоснабжение» (далее СНиП 3.05.02-88*);
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети» (далее СНиП 41-02-2003);
- СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (далее СНиП 2.04.02-84);
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» (далее СНиП 2.04.03-85);
- СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы» (далее СНиП 2.05.06-85*);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (далее СанПиН 2.1.4.1110-02);
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод» (далее СанПиН 2.1.5.980-00);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция» (далее СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10);
- Генеральный план города Георгиевска Ставропольского края, ЗАО «Кавказкурортпроект» г.Пятигорск;
- Правила землепользования и застройки города Георгиевска Ставропольского края, ЗАО «Кавказкурортпроект» г.Пятигорск;