



Государственное Унитарное Предприятие Владимирской области

«Областное проектно-изыскательское архитектурно-планировочное бюро»

Проект межевания территории под размещение объектов
индивидуального жилищного строительства
в с. Ильинское
муниципального образования
Ильинское сельское поселение
Кольчугинского района Владимирской области

Том II

Проект межевания территории

Муниципальный контракт № ТП-45/17 -2

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение

«Управление архитектуры и земельных отношений Кольчугинского района»

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В. Мигаль

Владимир 2017г.

1. СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА:

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Начальник отдела «Планировки и застройки»

Н.М.Воробьева

Исполнитель

О.В.Баранова

СОСТАВ ПРОЕКТА

<u>Том I. Проект планировки территории.</u>
Пояснительная записка
Глава 1. Основная часть проекта планировки территории.
Глава 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.
Графическая часть.
Графические материалы (схемы) основной части проекта планировки.
Графические материалы (схемы) по обоснованию проекта планировки.
<u>Том II. Проект межевания территории.</u>
Пояснительная записка.
Графическая часть.
Графические материалы (схемы) основной части проекта межевания.
Графические материалы (схемы) по обоснованию проекта межевания.
Материалы проекта на электронном носителе (DVD-Рдиск)

СОДЕРЖАНИЕ:

№п/п	Наименование разделов и чертежей проекта	Мас-штаб	Страница, лист
1	2	3	4
	Состав авторского коллектива		2
	Состав проекта планировки и межевания		3
	Содержание проекта межевания территории		4
	ВВЕДЕНИЕ		5
<u>ТОМ II ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</u>			
<u>ГЛАВА I</u>	<u>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)</u>		
Раздел 1	ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ		9
	1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории.		10
	1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.		
	1.3 Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков.		10
<u>ГЛАВА II</u>	<u>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</u>		14
Раздел 1.	СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ		15
Раздел 2.	ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		20
	<u>Графические материалы</u>		
Приложение к Главе I	Основная часть (Утверждаемая часть)		
1	Чертеж межевания территории	М 1:1000	1
2	Схемы границ земельных участков	М 1:1000	
Приложение к Главе II	Материалы по обоснованию		
3	Схема отображающая границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы зон с особыми условиями использования территорий.	М1:1000	7

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории под размещение объектов индивидуального жилищного строительства в северной части с. Ильинское, МО Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области, площадью 10,5 га, расположенный в кадастровом квартале 33:03:001210. Проект подготовлен на основании МК № ТП-45/17-1 и МК № ТП-45/17-2 от 18 мая 2017 г. в соответствии с Постановлением № ____ Администрации Кольчугинского района от __.__.2017г.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, 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.

Актуальность проекта:

Проектируемый участок под размещение усадебной застройки расположен в селе Ильинское, который в соответствии с Генеральным планом МО Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области входит в район нового жилищного строительства в села Ильинское. Данный участок включен в черту населенного пункта и предназначен для размещения перспективной малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

Основная цель разработки проекта:

Развитие малоэтажного жилищного строительства в соответствии с утвержденным Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки, размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Основные задачи проекта:

- создание безопасной и благоприятной среды для жизнедеятельности населения.
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационально использования территории и территориальных ресурсов в целом.
- определение границ зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;
- разработка концепции развития улично-дорожной сети и движения транспорта
- развитие инженерной инфраструктуры
- расчет баланса территории
- определение основных технико-экономических показателей застройки.
- разработка мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (ГО и ЧС).

Разработка Проекта планировки базируется на законодательных, нормативных, статистических, программных и прогнозных документах федерального, регионального и

муниципального уровня. Проект выполнен в соответствии с требованиями, предъявляемыми для разработки современной градостроительной документации и действующими в настоящее время кодексами, строительными нормами и правилами, а именно:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 18.06.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017)
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
3. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
4. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О Землеустройстве».
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
6. Федеральный закон от 26.12.1995 № 209-ФЗ «О геодезии и картографии».
7. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
8. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».
9. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного Строительства.
10. Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ
11. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.
12. СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
13. Схема территориального планирования Владимирской области.
14. Генеральный план муниципального образования Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области
15. Правила землепользования и застройки муниципального образования Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области.
16. Областные нормативы градостроительного проектирования .

Основаниями для проектирования являются:

- Договор № ТП-45/17-1 и МК № ТП-45/17-2 от 18 мая 2017 г. между «Заказчиком» муниципальным казённым учреждением «Управление архитектуры и земельных отношений Кольчугинского района» и «Подрядчиком» ГУП «ОПИАПБ».
- Постановление Губернатора Владимирской области от 17.12.2013 № 1390 «Об утверждении государственной программы Владимирской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Владимирской области»;
- Генеральный план муниципального образования Ильинское Кольчугинского р-на Владимирской области;
- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Ильинское Кольчугинского р-на Владимирской области.

Проект межевания выполнен на топографическом материале масштаба 1:1 000 в электронном виде с послойным нанесением основной градостроительной информации, в программной среде AutoCAD .

ЧАСТЬ I

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В С.ИЛЬИНСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИЛЬИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КОЛЬЧУГИНСКОГО РАЙОНА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

1. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ.

1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории .

Согласно ранее выполненным документам территориального планирования проектируемая территория предназначена для размещения объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Основой для разработки плана межевания является схема архитектурно-планировочной организации территории. Целью межевания является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под строительство, границ земельных участков под строительство объектов обслуживания, (Градостроительный Кодекс, Статья 43 п. 2).

На плане межевания отображены:

- красные линии;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства жилых домов, объектов культурно-бытового, социального и коммунального назначения;
- границы земельных участков общего пользования занятые улицами, проездами, бульварами и другими объектами, в составе жилой зоны и не подлежащие приватизации (Земельный Кодекс, Статья 85 п.12).

Информация о земельных участках в пределах границ проектирования представлена в системе координат МСК - 33.

Решением проекта планировки предусмотрено формирование главной улицы параллельно ранее сформированным участкам с выходом на существующие жилые улицы с. Ильинское. Второстепенные улицы расположены перпендикулярно главной, на севере выходят в рекреационную зону. Въезд на проектируемый участок предусмотрен со стороны дороги межмуниципального значения.

Проектом планировки сформировано 4 жилых кварталов с выделением 34 участков (в том числе 5 ранее выделенных) под размещение объектов индивидуального жилищного строительства, 1 участок под размещение объектов социального и бытового обслуживания и 2 участков под размещение инженерных объектов.

1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Таблица 1

Номер участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка
ЗУ 1	1656	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
ЗУ 2	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 3	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 4	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -

ЗУ 5	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 6	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 7	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 8	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 9	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 10	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 11	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 12	1656	Для индивидуального жилищного строительства(код 2.1)	- « -
ЗУ 13	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 14	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 15	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 16	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 17	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 18	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 19	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -

ЗУ 20	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 21	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 22	1059	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 23	1660	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 24	1660	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 25	1661	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 26	1660	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 27	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 28	1657	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 29	1656	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	- « -
ЗУ 30	1757	Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
ЗУ 31	1788	Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	- « -
ЗУ 32	1780	Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	- « -
ЗУ 33	1790	Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	- « -
ЗУ 34	1800	Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)	- « -
ЗУ 35	1306	Магазин с встроенными объектами обслуживания (код 4.4, 3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, приемные пункты, парикмахерские)

ЗУ 36	490	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки электричества, газа, очистки и уборки объектов недвижимости (трансформаторных подстанций, ГРПШ),
ЗУ 37	1037	Спорт (код 5.1)	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные площадки, теннисные корты)
ЗУ 38	1305	Спорт (код 5.1)	Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные площадки, теннисные корты)
ЗУ 39	284	Отдых (рекреация) (код 5.0)	Обустройство мест отдыха и пикников, игр детей, уход за парками, садами и скверами,
ЗУ 40	867	Отдых (рекреация) (код 5.0)	Обустройство мест отдыха и пикников, игр детей, уход за парками, садами и скверами,
ЗУ 41	64	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: очистка и уборка объектов недвижимости (мусорные конт.,хозяйственные площадки),
ЗУ 42	382	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: очистка и уборка объектов недвижимости (мусорные конт.,хозяйственные площадки),

ГЛАВА II

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В С.ИЛЬИНСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИЛЬИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КОЛЬЧУГИНСКОГО РАЙОНА ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

1. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

Планируемая территория расположена в северо-западной части муниципального образования Ильинское сельское поселение Кольчугинского района Владимирской области, в границах населенного пункта с. Ильинское.

Границами проектируемой территории являются:

с севера - водный объект, ручей падающий в реку Колбаса;

с востока - водный объект, реку Колбаса;

с юга - существующая усадебная застройка;

с запада - автомобильная дорога общего пользования межмуниципального значения

«Юрьев-Польский-Кольчугино»-Золотуха - Красная Гора.

Площадь территории проектирования составляет 10,5 га.

С юго-запада на северо-восток земельный участок пересекает ЛЭП 110 кВт.

Согласно ранее выполненным документам территориального планирования проектируемая территория предназначена для размещения объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Территория в границах проектирования, в основном свободна от застройки, расположена в кадастровом квартале № 33:03:001210, категория – земли населенных пунктов.

В границах рассматриваемой территории имеются отмежеванные и поставленные на кадастровый учет земельные участки для размещения жилой застройки, земельные участки под иными объектами специального назначения и др.

Экспликация земельных участков, расположенных на проектируемой территории

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Адрес	Площадь ЗУ (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Форма собственности	Статус	Постановка ЗУ на учет
1	33:03:001210:187	р-н Кольчугинский, с Ильинское, Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, ВЛЭП 220 кВ "Александров-Цветмет"	45	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	-	Ранее учтенный	02.06.1993
2	33.00.2.20	р-н Кольчугинский, с Ильинское, Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, ВЛЭП 220 кВ "Александров-Цветмет"	-	Охранная зона электрических сетей ВЛ-220 кВ "Александров - Цветмет" Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. № 255 "Об утверждении правил охраны электрических сетей	-	Ранее учтенный	-

*Проект межевания территории под размещение объектов индивидуального жилищного строительства
в с. Ильинское муниципального образования Ильинское сельское поселение
Кольчугинского района Владимирской области*

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Адрес	Площадь ЗУ (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Форма собственности	Статус	Постановка ЗУ на учет
				напряжением свыше 1000 вольт" п.11, 13:			
3	33.00.2.180	р-н Кольчугинский, с Ильинское, Земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, ВЛЭП 220 кВ "Александров-Цветмет"	-	охранная зона Линейный объект-воздушная линия эл.пер.Вл-35 кВ от п/с "Макарово" до п/с "Ильинская", (участок от опоры № 11 до опоры № 44) Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".	-	-	-
4	33:03:001210:136	Владимирская обл., р-н Кольчугинский, с. Ильинское, ул. Пятая, дом № 10	1757	Земли населённых пунктов Для ведения личного подсобного хозяйства	частная собственность	Ранее учтенный	20.12.2001
5	33:03:001210:454	Владимирская область, р-н Кольчугинский, МО Ильинское (сельское поселение), с Ильинское, ул Пятая, д № 10А	1788	Земли населённых пунктов Для ведения личного подсобного хозяйства	частная собственность	Временный	16.08.2016
6	33:03:001210:453	Владимирская обл, Кольчугинский р-н, МО Ильинское (сельское поселение), с Ильинское, ул Пятая, д 10 Б	1780	Земли населённых пунктов Для ведения личного подсобного хозяйства	частная собственность	Учтенный	16.08.2016
7	33:03:001210:452	р-н Кольчугинский, с Ильинское, ул Пятая, д 10, обл. Владимирская, р-н Кольчугинский, с. Ильинское, ул. Пятая, дом № 10В	1790	Земли населённых пунктов Для ведения личного подсобного хозяйства	частная собственность	Учтенный	15.08.2016
8	33:03:001210:451	р-н Кольчугинский, с Ильинское, ул Пятая, д 10, обл. Владимирская, р-н Кольчугинский, с. Ильинское,	1800	Земли населённых пунктов Для ведения личного подсобного хозяйства	частная собственность	Временный	12.08.2016

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Адрес	Площадь ЗУ (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Форма собственности	Статус	Постановка ЗУ на учет
		ул. Пятая, дом № 10Г					

2. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Планировочными ограничениями, влияющими на проектируемую территорию и прилегающую застройку являются:

2.1. Санитарно-защитные зоны:

Вид зоны	Основание
Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция введена в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74) (далее – СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.Новая редакция), пункт 2.1, пункт 2.9 СП 42.13330.2011, «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034) (далее – СП 42.13330.2016).

2.2. Санитарные разрывы и минимально допустимые расстояния от транспортных и инженерных коммуникаций:

Вид зоны	Основание
Санитарный разрыв	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.6, 2.7, 2.8, 6.3 СП 42.13330.2016, пункт 8.21
Минимальные расстояния от оси магистральных газопроводов до населенных пунктов	СП 36.13330.2012 «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.7

2.3. Охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций:

Вид зоны	Основание
Охранная зона магистральных газопроводов и газораспределительных сетей	Правила охраны магистральных трубопроводов, Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
Охранная зона линий и сооружений связи	Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»
Охранная зона канализационных сетей и сооружений	Размеры устанавливаются представительные органы местного самоуправления

