

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
СТ-ЦА ТБИЛИССКАЯ

Муниципальное казенное учреждение
"Управление капитального строительства
муниципального образования Тбилисский район"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД
СУЩЕСТВУЮЩИЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,
ТБИЛИССКИЙ РАЙОН, СТ-ЦА ТБИЛИССКАЯ, УЛ. ТОЛСТОГО, №23

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Положение о характеристиках планируемого развития территории
Чертежи планировки территории

**По поручению: Администрация муниципального
образования Тбилисский район**

Руководитель

_____ Е.Ю. Силаев

Ведущий специалист

_____ М.Н. Железнёв

ст. Тбилисская
2020 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки территории

- Положение о характеристиках планируемого развития территории
- Чертежи планировки территории:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж планировки территории	1:1000	ПП-1
2	Разбивочный чертеж	1:500	ПП-2

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- Пояснительная записка
- Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Карта планировочной структуры территории ст. Тбилисской	1:10000	ПП-3
2	Схема существующего использования территории и объектов капитального строительства	1:1000	ПП-4
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:500	ПП-5
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:20000	ПП-6
5	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	1:500	ПП-7
6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:500	ПП-8

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта межевания территории

- Пояснительная записка
- Чертежи межевания территории:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории	1:500	ПМ-1
2	Чертеж планировочной структуры территории	1:2000	ПМ-2

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- Чертежи по обоснованию проекта межевания территории:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж границ существующих земельных участков и местоположения существующих объектов капитального строительства	1:1000	ПМ-3
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий	1:500	ПМ-4

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	5
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	10

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Жилая зона – зона, в состав которой могут включаться зоны: застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Здание жилое многоквартирное - жилое здание, в котором квартиры имеют общие вне квартирные помещения и инженерные системы.

Топографическая съемка – комплекс работ, выполняемых с целью получения съемочного оригинала топографической карты или плана, а также получение топографической информации в другой форме.

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке и межеванию территории разработана согласно поручению администрации муниципального образования Тбилисский район (постановление №1235 от 04.12.2019 года).

Документация по планировке и межеванию территории выполнена в соответствии со ст. 41 - 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ред. от 02.08.2019).

Проект планировки разработан на топографической съемке масштаба 1:1000, выполненной в 2019 году.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, МСК-23.

Целью настоящей работы является развитие существующей территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки, развитие сферы социально и культурно-бытового обслуживания, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечение потребностей жителей указанной территории соответствующей среде форме.

Основной задачей является обоснованное формирование границы участка уже существующего многоквартирного дома, для создания безопасной и благоприятной среды жизнедеятельности населения, обеспечения рационального использования территории и территориальных ресурсов в целом.

При разработке проекта планировки территории использованы следующие нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
3. Правила землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Тбилисский район «Об утверждении «Правил землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района» от 03.06.2014 г. № 1192» в редакции от 26.02.2019 г. № 487;
4. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 №221;

5. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

6. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (ред. от 15.12.2018);

7. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Правила проектирования»;

8. СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

9. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен в западной части станицы Тбилисской Краснодарского края в границах кадастрового квартала № 23:29:0304015. Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Тбилисский район «Об утверждении «Правил землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района» от 03.06.2014 г. № 1192» в редакции от 26.02.2019 г. № 487 образуемый (проектируемый) участок расположен в зоне Ж - 3 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки.

В границах проектируемого участка расположен 2-х этажный жилой многоквартирный дом, в котором размещено 18 жилых квартир.

Ширина проектируемого участка с запада на восток 57,68 м, с севера на юг 49,53 м. Площадь участка в границах проектирования составляет 2648,0 кв.м.

Основой улично-дорожной сети для подъезда к проектируемому участку является улица Толстого, проходящая в направлении от пересечения с улицей Мира до улицы Переездной.

Ширина проезжей части улицы Толстого предусмотрена для расчетной скорости движения 40 км/ч (ширина одной полосы движения 3,3 м).

Тротуары предусмотрены шириной от 1,3 до 2,0 метров.

Площадь застройки многоквартирного дома 664,0 кв.м.

Площадь озеленения 439,0 кв.м.

Общая площадь хозяйственных проездов в границах участка проектирования составляет 587,0 кв.м., площадь тротуаров – 281,0 кв.м., площадь детской площадки – 170,0 кв.м., площадь площадки для взрослых – 210,0 кв.м., площадь площадки для сушки белья – 189,0 кв.м.

Границы проектируемого участка проходят с южной стороны по улице Толстого вдоль границы кадастрового квартала, с восточной стороны вдоль существующей придомовой территории, с западной стороны вдоль подъездного пути к дому и существующей придомовой территории, с северной стороны по существующей придомовой территории.

В соответствии со сложившейся существующей планировочной структуры территории, хранение автомобилей предусмотрено в гаражах, которые примыкают к границам проектируемого участка.

С западной стороны проектируемого участка согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (от 12.11.2019) расположен земельный участок № 23:29:0304015:40 площадью 17 кв.м. с разрешенным видом использования: для размещения гаража. С западной стороны проектируемого участка согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (от 12.11.2019) расположен земельный участок № 23:29:0304015:37 площадью 25 кв. м. с разрешенным видом использования: для размещения гаража. С северной стороны проектируемого участка согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (от 12.11.2019) расположен земельный участок № 23:29:0304015:39 площадью 8 кв.м. с разрешенным видом использования: для размещения хозяйственной постройки. С северной стороны проектируемого участка согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (от 12.11.2019) расположен земельный участок № 23:29:0304015:38 площадью 13 кв.м. с разрешенным видом использования: для размещения хозяйственной постройки. С восточной стороны проектируемого участка согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (от 12.11.2019) расположен земельный участок № 23:29:0304015:46 площадью 22 кв.м. с разрешенным видом использования: для размещения гаража. С восточной стороны проектируемого участка согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости (от 12.11.2019) расположен земельный участок № 23:29:0304015:1 площадью 22 кв.м. с разрешенным видом использования: для строительства гаража.

Инженерное обеспечение многоквартирного жилого дома осуществляется с помощью существующих подключенных систем централизованного водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, канализации и связи.

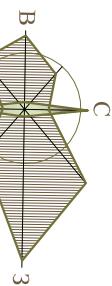
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектом планировки территории предусмотрено формирование земельного участка под существующий многоквартирный дом.

Планируемое развитие территории должно быть направлено на создание благоприятных условий для жизни населения. Опережающими мероприятиями по освоению территории в объемах, запланированных данным проектом, должны быть:

- проведение землеустроительных работ и выделение земельного участка на местности,
- разработка проектной документации по благоустройству прилегающей территории,
- благоустройство территории общего пользования.

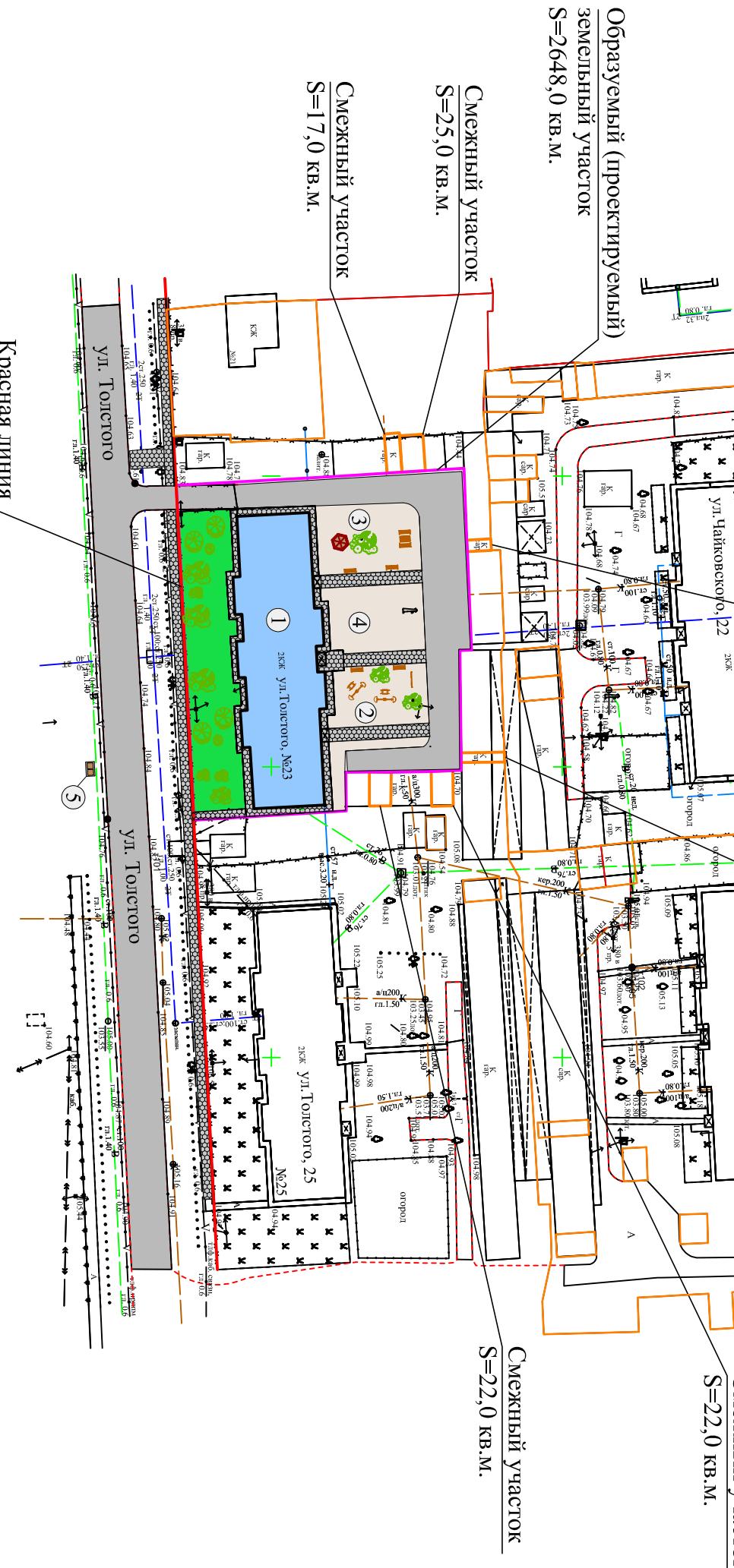
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



Чертеж планировки территории (М1:1000)

Технико-экономические показатели

Наименование	Колич.
Площадь участка проектирования, кв.м.	2648,0
Количество квартир в многоквартирном доме, шт.	18,0
Площадь застройки многоквартирного дома, кв.м.	664,0



Экспликация зданий и сооружений

Условн. обознач.	Наименование	Примечание
1	2-х этажный многоквартирный жилой дом	сущ.
2	Детская площадка	
3	Площадка для взрослых	
4	Площадка для сушки белья	
5	Площадка ТБО	

Заказчик: Администрация муниципального образования Тбилисский район
Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) для формирования земельного участка под существующий многоквартирный жилой дом по адресу: ст-на Тбилисская, ул. Толстого, 23

Масштаб 1:1000
Система высот Балтийская
Система координат МСК 23 зона 2

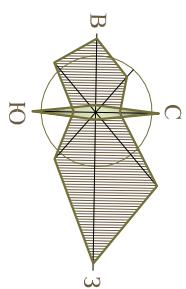
Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Условные обозначения

	- Красные линии (условные)
	- Границы существующих земельных участков
	- Границы образуемых земельных участков
	- Существующий многоквартирный жилой дом
	- Проезжие части улиц и проездов
	- Пешеходные части улиц и дворов
	- Зона озеленения
	- Существующий водопровод
	- Существующий газопровод
	- Существующая канализация
	- Существующая теплотрасса
	- Существующая ЛЭП
	- Существующая линия связи

Стадия Лист Листов
Проект планировки территории Стадия Лист Листов
Руководитель Силаев ПП-1 1 1
Разработал Железнев МКУ "Управление капитального строительства
МО Тбилисский район"

Разбивочный чертеж (М1:500)



Условные обозначения

	- Красные линии (условные)
	- Границы существующих земельных участков
	- Границы образуемых земельных участков
	- Существующий многоквартирный жилой дом
	- Проезжие части улиц и проездов
	- Пешеходные части улиц и дворов
	- Зона озеленения
	- Площадки для газонокоски
	- Размеры, м.п.
	- Существующий водопровод
	- Существующий газопровод
	- Существующая канализация
	- Существующая теплотрасса
	- Существующая ЛЭП
	- Существующая линия связи

