

**МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**Ловозерский муниципальный район**

**городское поселение ревда**

**Проект планировки с проектом межевания территории ориентировочной площадью около 6 га, расположенной в районе**

**юго-западной части берега озера Кривое**

**п.г.т. Ревда Ловозерского района Мурманской области**

пояснительная записка

проекта межевания

**ОМСК 2013**

# Состав проекта планироки и проекта межевания территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Кол-во |
| ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ | | |
| Утверждаемая часть | | |
| *Текстовая часть* | | |
| 1 | Положения о размещении объектов капитального строительства | 1 |
| ***Графическая часть*** | | |
| 2 | Основной чертеж, М 1:1 000 | 1 |
| 3 | Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1 000 | 1 |
| Материалы по обоснованию | | |
| *Текстовая часть* | | |
| 4 | Пояснительная записка проекта планировки | 1 |
| ***Графическая часть*** | | |
| 5 | Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:1 000 | 1 |
| 6 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план),  М 1:1 000 | 1 |
| 7 | Схема организации улично-дорожной сети. Схема размещения парковок (парковочных мест). Схема движения транспорта, М 1:1 000 | 1 |
| 8 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1 000 | 1 |
| 9 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1 000 | 1 |
| 10 | Эскиз застройки территории, М 1:1 000 | 1 |
| 11 | Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения, М 1:1 000 | 1 |
| **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ** | | |
| ***Текстовая часть*** | | |
| ***12*** | ***Пояснительная записка проекта межевания*** | ***1*** |
| ***Графическая часть*** | | |
| 13 | Чертеж межевания, М 1:1 000 | 1 |
| **ЭЛЕКТРОННАЯ ВЕРСИЯ ПРОЕКТА** | | |
| 14 | CD – диск | 1 |

Оглавление

[Состав проекта планироки и проекта межевания территории 2](#_Toc370482828)

[1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4](#_Toc370482829)

[2 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ 5](#_Toc370482830)

[2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования 5](#_Toc370482831)

[3 Градостроительное регулирование данной территории 6](#_Toc370482832)

[3.1 Озелененные территории общего пользования ( Р-1) 6](#_Toc370482833)

[3.2 Озелененные территории специального назначения (ОТ-2) 8](#_Toc370482834)

[3.3 Зона перспективного развития 9](#_Toc370482835)

[4 Состояние территории по сведениям государственного кадастра недвижимости 10](#_Toc370482836)

[5 ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ 11](#_Toc370482837)

[5.1 Общие положения 11](#_Toc370482838)

[5.2 Структура территории, образуемая в результате межевания 13](#_Toc370482839)

[5.3 Предложения по установлению публичных сервитутов 13](#_Toc370482840)

[5.4 Планировочные характеристики объектов межевания 14](#_Toc370482841)

[6 Технико-экономические показатели проекта межевания 15](#_Toc370482842)

[Приложение 1 «Ведомость координат поворотных точек границ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» 16](#_Toc370482843)

# ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленными проектами планировки.

Целью проекта межевания является установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, а так же установления границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения, установления границ зон действия публичных сервитутов.

Проект межевания территории, расположенной в районе юго-западной части берега озера Кривое п.г.т. Ревда Ловозерского района Мурманской области разработан в составе проекта планировки.

При разработке проекта использованы следующие материалы:

* Топографическая съемка в масштабе 1:1000;
* Генеральный план муниципального образования городское поселение Ревда и п.г.т. Ревда Ловозерского района Мурманской области, утвержденный решением Совета депутатов городского поселения Ревда Ловозерского района от 25.01.2010 г. № 277;
* Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования Мурманской области, утверждённые постановлением Правительства Мурманской области от 01.07.2011 г. N 334-ПП;
* Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района, утвержденные решением Совета депутатов городского поселения Ревда Ловозерского района от 26.12.2012 г. № 190-02;
* Сведения об учтенных в Государственном кадастре недвижимости земельных участках, расположенных на территории проектирования.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, нормативно-правовых актов Правительства РФ, Госстроя России, Правительства Мурманской области, Администрации Ловозерского муниципального района.

Проект межевания выполнен на цифровых топографических картах в масштабе 1:1000 с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе МарInfo, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

# ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

## Функционально-планировочная организация территории проектирования

Проект планировки с проектом межевания территории расположен в районе юго-западной части берега озера Кривое п.г.т. Ревда Ловозерского района Мурманской области. В настоящее время территория в границах проекта планировки свободна от застройки и занята природным ландшафтом.

В данный момент по проектируемой территории проходит транзитная линия электропередачи 0,4 кВ.

На территории проекта планировки расположены земельные участки, стоящие на кадастровом учете. Основным является участок для размещения объектов "Всесезонного туристического комплекса" и "Музея под открытым небом". Также выделены участки для подвода коммуникаций.

В настоящее время на территорию накладывают ограничения следующие зоны с особыми условиями использования:

* водоохранная зона (оз. Кривое);
* прибрежная защитная полоса (оз. Кривое);
* охранная зона (ЛЭП 6 кВ).

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 6,2 га.

# Градостроительное регулирование данной территории

Этажность и основные типологические характеристики возводимых объектов определены действующими правилами землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Ревда Ловозерского района.

Согласно карте градостроительного зонирования, выполненной на основе генерального плана, на территории проекта планировки установлены следующие зоны:

## Озелененные территории общего пользования ( Р-1)

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Основные виды разрешенного использования:

* Парки, бульвары, скверы и др. Виды озелененных территорий, предназначенные для проведения досуга населения;
* базы отдыха;
* туристическая база;
* спортивный лагерь;
* горнолыжный центр;
* кемпинг;
* любые виды и объемы строительства для рекреационных целей (в том числе спортивные).

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

* формирование открытых пространств, обустройство водоёмов и применение малых форм;
* предприятия общественного питания;
* дискотеки;
* спортивные и игровые площадки без трибун;
* пункты проката инвентаря;
* летние театры и эстрады, лекционные площадки;
* автостоянки служебного транспорта;
* автостоянки гостевые;
* аттракционы;
* другие объекты садово-парковой инфраструктуры.

3. Условно разрешенные виды:

* предприятия торговли;
* жилые дома отдельно стоящие;
* культовые объекты нового строительства.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоёмами. Минимальные размеры площади принимаются, га:

Парков – 15, садов жилых зон – 3, скверов – 0,5.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

Парк - озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения. Структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):

* зеленые насаждения и водоёмы – не менее 70;
* аллеи, дорожки, площадки – 20-25;
* сооружения и застройка – 5-7;
* величина и территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией;
* высота зданий для обслуживания посетителей не должна превышать 8 м; высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается;
* площадь застройки не должна превышать 7% территории парка;
* расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м;
* автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей;
* размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать; для легковых автомобилей – , автобусов – , для велосипедов – .



Сад - озелененная территория с ограниченным набором видов рекреационной деятельности, предназначенная преимущественно для прогулок и повседневного тихого отдыха населения, размером, как правило, от 3-х до 5 га.

Структура использования территории сада может быть следующей (% от общей площади сада):

* зеленые насаждения и водоёмы – 80 – 90;
* аллеи, дорожки, площадки – 8- 15;
* сооружения и застройка – 2 -5.

Величина территории сада в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией.

Сквер – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га.

## Озелененные территории специального назначения (ОТ-2)

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

1. Основные виды разрешенного использования:

* защитные зеленые насаждения общей площадью не менее 60% площади СЗЗ для объектов IV,V классов опасности, не менее 50% площади СЗЗ – для объектов II, III классов опасности, не менее 40% площади СЗЗ – для объектов I класса опасности;
* в санитарно-защитных зонах – посадки деревьев и кустарников между предприятием и жилой застройкой, уменьшающие неблагоприятное влияние данного производства на прилегающие жилые районы населенного пункта или производств, требующих особо чистой среды от окружающей застройки;
* в водоохранных зонах – посадки деревьев и кустарников по берегам озер, прудов, водохранилищ и рек, для защиты водоемов от загрязнения, укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений и уменьшения испарения воды;
* в противопожарных зонах - посадки деревьев и кустарников вокруг складов горючего и других, опасных в пожарном отношении объектов, служащие препятствием для распространения огня при пожаре;
* в насаждениях на кладбищах - посадки деревьев и кустарников для декоративного оформления и благоустройства территории, снижения неблагоприятного влияния производства и транспорта на прилегающие районы населенного пункта;
* в насаждениях вдоль автомобильных и железных дорог - посадки деревьев и кустарников для защиты полотна дороги от снежных и песчаных заносов, а также для формирования ландшафта прилегающих к дорогам территорий.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования

* дорожно-тропиночная сеть для транзитных пешеходов;
* прокладка инженерных коммуникаций без сплошной рубки насаждений

3. Условно разрешенные виды:

* выборочные рубки только в целях вырубки погибших и поврежденных насаждений (п.2 ст. 105 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).

**Ограничения:**

* В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п.5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).
* В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.
* В водоохранных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях.
* Не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

## Зона перспективного развития

В зоне планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотрено резервирование территории для перспективного размещения:

* общественно-деловой застройки.

Регламенты на территориях перспективного размещения объектов капитального строительства до момента их востребования идентичны регламентам той территориальной зоне, на которой планируется их размещение, а после принятия решения по их застройке – регламентам той территориальной зоны, под которую они назначены.

# Состояние территории по сведениям государственного кадастра недвижимости

Территория в границах проектирования расположена в одном кадастровом квартале 51:02:0020302, границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением территории п.г.т. Ревда.

Согласно предоставленным исходным данным и проведенному анализу, на государственном кадастровом учете стоит 4 земельных участка, им присвоены кадастровые номера.

Из этих земельных участков:

Земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учете, подлежащие расформированию:

* 51:02:0020302:101;
* 51:02:0020302:100;
* 51:02:0020302:98;
* 51:02:0020302:99.

# ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

## Общие положения

Проектное решение по межеванию в границах проектируемой территории представлено на отчете «Чертеж межевания».

На чертеже межевания территории отображены:

* красные линии, разработанные в составе проекта планировки территории;
* линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
* границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
* границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
* границы зон с особыми условиями использования территорий;
* границы зон действия публичных сервитутов.

При разработке проекта межевания 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 при разработке проекта межевания 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.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; резервных территорий.

Территории улиц и дорог общего пользования определяются проектом планировки. Их границы устанавливаются по красным линиям.

Полное разделение территории на земельные участки осуществляется в 2 стадии - проектом планировки устанавливаются границы территорий общего пользования улично-дорожной сети, проектом межевания устанавливаются границы земельных участков оставшейся территории.

Таким образом, названный порядок разделения территории делает красные линии опорным элементом при межевании внутриквартальной территории.

Проект межевания территории выполнен с учетом решений генерального плана, проекта планировки, сложившейся планировочной структуры, а также с учетом ранее принятых градостроительных решений, инженерно-геологических и экологических ограничений.

Основным принципом архитектурно-планировочного решения является повышение эффективности использования территории в связи с размещением на ней туристического комплекса.

Основными направлениями территориального развития проектируемой территории являются:

* рациональная организация территории;
* размещение объектов обслуживания местного значения;
* благоустройство и озеленение территорий общего пользования;
* организация отвода поверхностных и талых вод; устройство пешеходных тротуаров;
* размещение объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения для создания комфортных условий проживания.

Проектом установлены красные линии, которые обозначают планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Проектом планировки предусмотрено размещение четырех гостевых коттеджей комфорт-класса, а также административно-бытового корпуса.

Все объекты расположены с учетом удобной пешеходной доступности.

Объектов жилого и производственного назначения в границах проектируемой территории к размещению не предусмотрено.

Важным элементом экологического благополучия и одним из основных направлений благоустройства территории является её озеленение.

На севере и юге проектируемой территории предложен к размещению музей под открытым небом. Он представляет собой пешеходный бульвар с площадками для размещения национальных строений и прочих экспонатов, и загон для оленей в северной части. В центральной части территории предложен к размещению комплекс спортивных и детских игровых площадок. С восточной стороны на берегу озера Кривое расположен причал для катеров и лодок с пирсом, от которого в радиальном направлении расходятся пешеходных дорожки, образуя зону отдыха с беседками-барбекюшницами и гостевыми домиками.

Все зоны туристического комплекса: зона отдыха, музей, комплекс площадок и административно-бытовой корпус с парковкой соединены доступными пешеходными связями.

В центральной части комплекса и в зоне отдыха предлагается сохранить существующий природный ландшафт.

Проектом так же предлагается предусмотреть освещение пешеходных дорожек, парковки и территории зоны отдыха в тёмное время суток.

Таким образом, проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания.

## Структура территории, образуемая в результате межевания

Границы земельных участков установлены с учетом действующих технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, внутриквартальным проездам и другим границам.

Проектом межевания предусмотрено формирование новых земельных участков на месте ликвидируемых. Это обусловлено решениями проекта планировки.

Под проектируемыми объектами земельные участки формировались с учетом обеспечения каждого здания необходимой территорией, включая проезды, пешеходные дорожки, проходы, площадки временного хранения автомобилей и зеленых насаждений.

Земельные участки под инженерные сети на территории внутриквартальной застройки не выделяются. Эксплуатация сетей будет осуществляться на землях общего пользования.

Свободные территории от застройки территории предлагается выделить в отдельные земельные участки общего пользования.

## Предложения по установлению публичных сервитутов

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

* прохода или проезда через земельный участок;
* использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
* размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* проведения дренажных работ на земельном участке;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Охранные зоны и санитарные разрывы от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами в размере:

* газопровод среднего давления - 7 метра от трубы;
* безнапорный коллектор хозяйственно-фекальной канализации – 4 метра от трубы;
* теплотрасса – 3 метра в каждую сторону;
* линии связи – 2 метра в каждую сторону;
* линии электропередачи:
* воздушные 10 кВ (проектируемые) – 5 метров в каждую сторону и на высоту столба;
* воздушные 0,4 кВ – 2 метров в каждую сторону и на высоту столба.

Системы инженерного обеспечения, подводящие соответствующие инженерные ресурсы проходят по территории участка, оставляя необходимость установления зон публичных сервитутов.

## Планировочные характеристики объектов межевания

Таблица Планировочные характеристики объектов межевания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № на основном чертеже | Функциональное назначение | Существующая площадь земельного участка  (м кв.) | Площадь земельного участка по проекту межевания (м кв.) | Примечание (причина изменения границ ЗУ) |
| Земельные участки, планируемые для предоставления  физическим и юридическим лицам для строительства | | | | |
| 1 | Для размещения объектов "Всесезонного туристического комплекса" и "Музея под открытым небом" | - | 60524.9 | - |
| Итого: 60524.9 | | | | |
| Участки земель общего пользования | | | | |
| 2 | Для эксплуатации земель общего пользования | - | 2009.2 | - |
| Итого: 2009.2 | | | | |

Таблица Сводные показатели

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Параметры | Площадь, га |
| 1 | Земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства | 6.0 |
| 2 | Участки земель общего пользования | 0.2 |

# Технико-экономические показатели проекта межевания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | Единица измерений | Современное состояние на 2012 год | Расчетный срок |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Площадь проектируемой территории - всего | га | 6,2 | 6,2 |
| 2 | Территории, подлежащие межеванию | - " - | 6,0 | 6,0 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | - территории объектов рекреационного назначения | - " - | - | 6,0 |
|  | -прочие территории |  | 6,0 | - |
| 3 | Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: | - " - | 0,2 | 0,2 |
|  | - прочие территории общего пользования | - " - | 0,2 | 0,2 |

Приложение 1 «Ведомость координат поворотных точек границ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»

Земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства:

Земельный участок №1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер** | **Дир.угол** | **Длина** | **X** | **Y** |
| 1 | 63° 13' 44'' | 198.92 | 22081.2 | 9469.6 |
| 2 | 320° 48' 45'' | 23.74 | 22170.8 | 9647.2 |
| 3 | 322° 56' 8'' | 23.56 | 22189.2 | 9632.2 |
| 4 | 330° 36' 14'' | 16.30 | 22208 | 9618 |
| 5 | 342° 30' 43'' | 15.31 | 22222.2 | 9610 |
| 6 | 3° 5' 5'' | 36.05 | 22236.8 | 9605.4 |
| 7 | 327° 56' 57'' | 133.79 | 22272.8 | 9607.34 |
| 8 | 298° 45' 40'' | 47.39 | 22386.2 | 9536.34 |
| 9 | 303° 8' 8'' | 17.20 | 22409 | 9494.8 |
| 10 | 242° 55' 18'' | 179.70 | 22418.4 | 9480.4 |
| 11 | 149° 42' 26'' | 295.79 | 22336.6 | 9320.4 |

Участки земель общего пользования:

Земельный участок №2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер** | **Дир.угол** | **Длина** | **X** | **Y** |
| 1 | 21° 10' 9'' | 13.13 | 22236.96 | 9605.46 |
| 2 | 25° 18' 5'' | 12.17 | 22249.2 | 9610.2 |
| 3 | 356° 38' 1'' | 17.03 | 22260.2 | 9615.4 |
| 4 | 317° 7' 16'' | 22.93 | 22277.2 | 9614.4 |
| 5 | 344° 55' 53'' | 16.16 | 22294 | 9598.8 |
| 6 | 348° 25' 29'' | 16.94 | 22309.6 | 9594.6 |
| 7 | 317° 1' 38'' | 31.98 | 22326.2 | 9591.2 |
| 8 | 303° 23' 19'' | 10.54 | 22349.6 | 9569.4 |
| 9 | 328° 32' 35'' | 19.93 | 22355.4 | 9560.6 |
| 10 | 339° 30' 47'' | 19.43 | 22372.4 | 9550.2 |
| 11 | 0° 0' 0'' | 10.00 | 22390.6 | 9543.4 |
| 12 | 322° 18' 21'' | 11.12 | 22400.6 | 9543.4 |
| 13 | 295° 47' 46'' | 13.33 | 22409.4 | 9536.6 |
| 14 | 263° 23' 12'' | 13.89 | 22415.2 | 9524.6 |
| 15 | 250° 1' 1'' | 7.02 | 22413.6 | 9510.8 |
| 16 | 256° 49' 39'' | 9.65 | 22411.2 | 9504.2 |
| 17 | 118° 45' 40'' | 47.39 | 22409 | 9494.8 |
| 18 | 147° 56' 57'' | 133.79 | 22386.2 | 9536.34 |
| 19 | 183° 5' 5'' | 36.05 | 22272.8 | 9607.34 |
| 20 | 20° 33' 22'' | 0.17 | 22236.8 | 9605.4 |