

Утвержден Постановлением
Администрации Шатровского района
от _____ № _____
«Об утверждении проекта планировки и межевания
территории для комплексного обустройства площадки
под компактную жилищную застройку в селе Спицыно»

МП

Курганская область

Шатровский район

Спицынский сельсовет

**Проект планировки и межевания территории для
комплексного обустройства площадки под
компактную жилищную застройку в селе
Спицыно Шатровского района Курганской
области.**

Раздел 2

Текстовая часть

2017 г.

Состав проекта:

Состав проекта планировки территории			
№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 1	3481-ППМТ.ГЧ	"Проект планировки и межевания территории для комплексного обустройства площадки под компактную жилищную застройку в селе Спицыно Шатровского района Курганской области. Графическая часть"	Основная часть
	Лист 1 (на 2-х листах)	Чертеж красных линий, элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов. М1:2000	
	Лист 2 (на 12-и листах)	Чертеж межевания территории. М1:2000	
Раздел 2	3481- ППМТ. ГЧ	"Проект планировки и межевания территории для комплексного обустройства площадки под компактную жилищную застройку в селе Спицыно Шатровского района Курганской области. Текстовая часть"	
		<ol style="list-style-type: none"> 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории; 2. Положения об очередности планируемого развития территории; 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 5. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков; 	

Раздел 3	3481- ППМТ.ГЧ	Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории для комплексного обустройства площадки под компактную жилищную застройку в селе Спицыно Шатровского района Курганской области. Графическая часть	Материалы по обоснованию
	Лист 1	Схема расположения элементов планировочной структуры, М1:10000	
	Лист 2 (на 2-х листах)	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М1:2000	
	Лист 3 (на 2-х листах)	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М1:1000	
	Лист 4 (на 2-х листах)	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000	
	Лист 5	Схема границ зон с особыми условиями использования. М 1:2000	
	Лист 6 (на 6-и листах)	Схема конструктивных и планировочных решений. М 1:2000	
	Лист 7 (на 3-х листах)	Схема вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений. М 1:2000	
Раздел 4	3481- ППМТ.ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории для комплексного обустройства площадки под компактную жилищную застройку в селе Спицыно Шатровского района Курганской области. Пояснительная записка	
		1. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории; 2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов; 3. Обоснование определения предельных параметров застройки территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства; 4. Ведомость пересечений границ зон планируемого размещения линейного объекта (объектов) с сохраняемыми объектами капитального строительства; 5. Обоснование очередности планируемого развития территории;	

1. Положения о планируемом развитии территории.

1.1 Сведения о характеристиках планируемого развития территории

В соответствии с Генеральным планом Спицынского сельсовета, постановлением Администрации Спицынского сельсовета от 19 октября 2017 года № 19 «О разработке проекта планировки и межевания территории», в целях реализации муниципальной программы Шатровского района "Устойчивое развитие сельских территорий Шатровского района" настоящим проектом планировки и межевания территории (далее по тексту Проектом) предусматривается формирование 10 земельных участков для индивидуального жилищного строительства в целях предоставления таких участков для молодых специалистов, работающих в крестьянском хозяйстве, расположенном в селе Спицыно.

В целях возможности формирования участков для индивидуального жилищного строительства в границах квартала **Ж1-486** формируется проезд (переулок) общего пользования, который делит данный квартал с образованием двух новых кварталов **Ж1-486 А** и **Ж1-486 Б**. Квартал **Ж1-486** ликвидируется.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования, для обеспечения планируемых участков инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктурой проектом предусматривается:

- строительство детского сада на 45 мест,
- строительство спортивного ядра на 80 мест занимающихся с трибунами на 300 мест,
- реконструкция автомобильной дороги улицы Дружбы с устройством твердого покрытия,
- строительство автомобильной дороги с твердым покрытием вновь формируемого проезда (переулка),
- переустройство (реконструкция) сетей электроснабжения "ВЛ-0,4 кВ фидер №3 от КТП-10/0,4 кВ №918-м" и "ВЛ-0,4 кВ фидер №2 от КТП-10/0,4 кВ №925-М" по улице Дружбы и вновь формируемому проезду (переулку),
- строительство (реконструкция) сети газораспределения "Распределительный газопровод с. Спицыно Шатровского района Курганской области" по улице Дружбы и вновь формируемому проезду (переулку),
- строительство (реконструкция) сети водоснабжения "Водопровод Спицыно" по улице Дружбы и вновь формируемому проезду (переулку),
- переустройство (реконструкция) сети связи "Распределительная сеть село Спицыно" по улице Дружбы и вновь формируемому проезду (переулку),
- строительство объектов уличного благоустройства, включающего освещение, водоотведение, тротуары, подъездные дорожки, на территории общего пользования улицы Дружбы, формируемого проезда (переулка).

1.2 Сведения о плотности и параметрах застройки территории

Местоположение планируемых объектов капитального строительства полностью соответствует градостроительным регламентам правил землепользования и застройки Спицынского сельсовета установленным для соответствующих территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов.

Настоящим проектом фактические показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактические показатели территориальной доступности объектов таких инфраструктур для населения сохраняются и приводятся в соответствие с установленными нормативами.

1.3 Сведения о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия

На территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта отсутствуют объекты культурного наследия.

1.4 Сведения о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды

Разработка природоохранных мероприятий осуществляется с учетом перспектив развития данных кварталов и обеспечения благоприятной экологической обстановки существующей жилой застройки. Природоохранные мероприятия предусматривают:

- оптимальный выбор транспортных коридоров;
- совершенствование (организацию) очистки сточных вод, в том числе путем оборудования планируемой застройки локальными очистными сооружениями и организованным стоком атмосферных вод.

На стадии архитектурно-строительного проектирования предусмотреть следующие мероприятия:

- рекультивацию нарушенных земель, в соответствии с нормативами и с учетом планируемого использования некультивируемой территории;
- исключение или сведение к минимуму вредного воздействия от строительства и эксплуатации зданий.

1.5 Сведения о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне

Планируемые объекты капитального строительства не относятся к группе по опасности ГО и в дальнейшем категорирование объектов на данных территориях не предусматриваются.

Развитие чрезвычайных ситуаций возможно в связи с:

- авариями на коммунально-энергетических сетях и сооружениях; взрывами в жилых и производственных зданиях;
- возникновением взрывов, пожаров на взрывоопасных объектах;
- опасными происшествиями на транспорте: автодорожные аварии, утечка АХОВ при транспортировке.

Мероприятия по защите территории от указанных чрезвычайных ситуаций, а так же по обеспечению пожарной безопасности предусмотреть на стадии архитектурно-строительного проектирования.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

2.1 Сведения содержащие этапы проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения, линейных объектов

Этапы:

1. Архитектурно – строительное проектирование предусмотренных проектом объектов рекомендуется провести одновременно. Календарные сроки строительных работ в составе архитектурно – строительных проектов увязать между собой и привести к единой дате окончания строительства. Единую дату окончания строительства установить в соответствии с программой «Устойчивое развитие сельских территорий Шатровского района».

Строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктуры предусмотреть в очередности, обеспечивающей соблюдение следующих условий:

- возможность одновременной работы строительных бригад на соответствующей территории;
- проведение работ по укладке подземных трубопроводов должно предшествовать проведению работ по устройству покрытий, работам по благоустройству для исключения излишних работ по восстановлению;
- окончание строительства всех объектов должно быть одновременным (в пределах одного месяца).

Для обеспечения вышеуказанных условий рекомендуется архитектурно-строительное проектирование линейных объектов и объектов уличного благоустройства предусмотреть в составе единого комплексного объекта.

Детский сад на 45 мест и спортивное ядро на 80 мест после ввода в эксплуатацию передать в отдел образования Шатровского района в соответствии с законодательством.

Линейные объекты после ввода в эксплуатацию передать эксплуатирующей организации в соответствии с законодательством.

3. Положения о межевании территории

3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Сведения о вновь образуемых земельных участках в том числе возможные способы их образования приведены в таблице 1.

Сведения об уточняемых (изменяемых) земельных участках приведены в таблице 2.

Таблица 1

Условный номер земельного участка на чертеже	Цель образования земельного участка	Способ образования земельного участка	Площадь, га
Территория общего пользования улицы Дружбы и вновь образуемого проезда (переулка)			
ЗУ1	Для размещения линейных объектов улицы Дружбы (автомобильная дорога, ЛЭП-0,4 кВ, сеть газораспределения, сеть водоснабжения, объекты уличного благоустройства, включая освещение, водоотведение, тротуары, подъездные дорожки, локальные очистные сооружения для земельных участков планируемой жилой застройки)	в постоянное пользование собственности Спицынского сельсовета	0,49

ЗУ2	Для размещения линейных объектов улицы Дружбы (автомобильная дорога, ЛЭП-0,4 кВ, сеть газораспределения, сеть водоснабжения, объекты уличного благоустройства, включая освещение, водоотведение, тротуары, подъездные дорожки, локальные очистные сооружения для земельных участков планируемой жилой застройки)	в постоянное пользование - собственность Спицынского сельсовета	1,5
ЗУ 3	Для размещения линейных объектов вновь образуемого проезда (переулка) (автомобильная дорога, ЛЭП-0,4 кВ, сеть газораспределения, сеть водоснабжения, объекты уличного благоустройства, включая освещение, водоотведение, тротуары, подъездные дорожки, локальные очистные сооружения для земельных участков планируемой жилой застройки)	в постоянное пользование - собственность Спицынского сельсовета	0,18
квартал ОД-29			
ЗУ 4	для размещения спортивного ядра	в постоянное пользование	2,03
ЗУ 5	для размещения объектов образования	в постоянное пользование	2,66
ЗУ6	для сооружений водопровода	в постоянное пользование	0,08
квартал ОД-28			
ЗУ7	для размещения детского сада на 45 мест	в постоянное пользование	0,70
ЗУ8	для формирования земельных участков	в постоянное пользование	0,27

	общественного - делового назначения	пользование	
ЗУ9	для формирования земельных участков общественного - делового назначения	в постоянное пользование	0,14
ЗУ10	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,075
ЗУ11	для размещения магазина	в постоянное пользование	0,095
квартал Ж1-483			
ЗУ12	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,35
ЗУ13	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,31
ЗУ14	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,27
ЗУ15	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,22
ЗУ16	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,39
ЗУ17	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,31
ЗУ18	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,4
ЗУ19	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,34
ЗУ20	для размещения ранее учтённой индивидуальной	в постоянное	0,29

	жилой застройки	пользование	
ЗУ21	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,17
ЗУ22	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,18
ЗУ23	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,25
квартал Ж1-486А			
ЗУ24	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,18
ЗУ25	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,2
ЗУ26	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,18
ЗУ27	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,22
ЗУ28	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,22
ЗУ29	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,26
ЗУ30	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,17
квартал Ж1-486Б			
ЗУ31	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,15
ЗУ32	для размещения	в постоянное	0,15

	индивидуальной жилой застройки	пользование	
ЗУ33	для размещения индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,21
ЗУ34	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,19
ЗУ35	для размещения ранее учтённой индивидуальной жилой застройки	в постоянное пользование	0,27

Таблица 2

Условный номер на чертеже	Кадастровый номер	Площадь по кадастру, м²	Площадь по проекту, м²
квартал ОД-29			
ЗУ5	45:21:040802:265 (с. Спицыно, ул. Мира, 83)	810 +/-10	снять с кадастрового учета
ЗУ5	45:21:040802:276 (с. Спицыно, ул. Мира, д. 87)	116,8	
ЗУ5	45:21:040802:253(2) (с. Мехонское – с. Спицыно (межпоселковый газопровод)	14 +/-10	
квартал Ж1-483			
ЗУ16	45:21:040802:108 (с. Спицыно, ул. Дружбы, д. 29)	2978 +/-38	3899,0
ЗУ17	45:21:040802:59 (с. Спицыно, ул. Дружбы, д.31)	2000 +/-16	3194,0
ЗУ18	45:21:040802:288 (с. Спицыно, ул. Дружбы, д. 25 (жилой дом)	47,0	3779,3
ЗУ20	45:21:040802:115 (с. Спицыно, ул. Дружбы, дом 23)	2515 +/-35	2569,5

ЗУ21	45:21:040802:3 (с Спицыно, ул Дружбы, д 21)	1449 +/-27	1545,0
ЗУ22	45:21:040802:11 (, с. Спицыно, пер. Цветочный, 6)	1597 +/-28	1627,2
квартал Ж1-486 А			
ЗУ29	45:21:040802:286 (с. Спицыно, ул. Дружбы, д. 22 (жилой дом))	27,1	2624,5
ЗУ30	45:21:040802:287 (с. Спицыно, ул. Дружбы, д. 24 (жилой дом))	55,6	1714,0
квартал Ж1-486 Б			
ЗУ35	45:21:040802:8 (с. Спицыно, ул. Шарыпова, д.47)	2514 +/-35	2525,8

3.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, вид разрешенного использования таких участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд не предусматривается.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, вид разрешенного использования таких участков приведены в таблице 3.

Таблица 3

Условный номер на чертеже	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь, га
ЗУ1	Для размещения линейных объектов улицы Дружбы (автомобильная дорога, ЛЭП-0,4 кВ, сеть газораспределения,	0,49

	<p>сеть водоснабжения, объекты уличного благоустройства, включая освещение, водоотведение, тротуары, подъездные дорожки, локальные очистные сооружения для земельных участков планируемой жилой застройки)</p>	
ЗУ2	<p>Для размещения линейных объектов улицы Дружбы (автомобильная дорога, ЛЭП-0,4 кВ, сеть газораспределения, сеть водоснабжения, объекты уличного благоустройства, включая освещение, водоотведение, тротуары, подъездные дорожки, локальные очистные сооружения для земельных участков планируемой жилой застройки)</p>	1,5
ЗУ3	<p>Для размещения линейных объектов вновь образуемого проезда (переулка) (автомобильная дорога, ЛЭП-0,4 кВ, сеть газораспределения, сеть водоснабжения, объекты уличного благоустройства, включая освещение, водоотведение, тротуары, подъездные дорожки, локальные очистные сооружения для земельных участков планируемой жилой застройки)</p>	0,18