

002-20.01.01-ППиМТ.ПЗ

**Разработка проекта планировки территории и проекта межевания
территории земельного участка особой экономической зоны в г. Соль-Илецк
Оренбургской области**

**Том I
Основная часть**

Директор

Инженер-проектировщик

И. И. Файзуллин

Оренбург
2020

Состав проекта

Утверждаемая часть

1. **Том I.** Положение о планировке территории
2. **Том I.** Чертежи.

Материалы по обоснованию

3. **Том II.** Материалы по обоснованию проекта (пояснительная записка).
4. **Том II.** Схемы.

Электронная версия проекта

5. Текстовая часть в формате *.docx.
6. Графическая часть в виде файлов формата *.dwg (AutoCAD 2010).
7. Графическая часть в виде растровых изображений.

Состав графической части проекта

№	Наименование
Основная часть	
1	Чертёж планировки территории, М 1:3000
2	Чертеж красных линий, М 1:3000
3	Чертеж межевания территории, М 1:3000
Материалы по обоснованию	
4	Схема расположения объекта в структуре населенного пункта, М 1:30000
5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:3000
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:3000
7	Схема размещения инженерных коммуникаций, М 1:3000

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Характеристика современного использования территории.....	6
Основные направления градостроительного развития территории.....	7
Основные положения.....	7
Планировочная организация территории и функциональное зонирование.....	7
Развитие систем инженерно-технического обеспечения.....	9
Водоснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Водоотведение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Газоснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Электроснабжение.....	Ошибка! Закладка не определена.
Охрана окружающей среды.....	10
Проект межевания.....	12
Термины и определения.....	12
Принципы формирования земельных участков.....	13
Определение нормативных размеров земельных участков.....	13
Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства.....	13
Существующие земельные участки.....	14
Сведения об образуемых земельных участках.....	14

Введение

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Объектом градостроительного планирования является особая экономическая зона г. Соль-Илецк муниципального образования Соль-Илецкий городской округ Оренбургской области.

Проект выполнен в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года, №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 25.6.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 23 июля 2008 года);
- Федеральным законом от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ»;
- Закон Оренбургской области от 16.03.2007 №1037/288-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования г. Соль-Илецк Оренбургской области.

Проектные решения выполнены с учётом положений ранее разработанной градостроительной документации:

- Генеральный план муниципального образования г. Соль-Илецк Оренбургской области;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования г. Соль-Илецк Оренбургской области.

Задачами проекта являются разработки проектных решений, обеспечивающих освоение в различных целях, реконструкцию и благоустройство существующей и проектируемой территории.

Проектные решения генерального плана муниципального образования г. Соль-Илецк Оренбургской области являются основанием для разработки правил землепользования и застройки, документации по планировке территории села, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды.

Проект межевания территории выполнен на основе проекта планировки территории и представлен в полном объеме в пояснительной записке тома I и графическом материале.

Характеристика современного использования территории.

Проектируемая особая экономическая зона располагается на территории, занятой землями сельскохозяйственного назначения в границах населенного пункта г. Соль-Илецк муниципального образования г. Соль-Илецк Оренбургской области Оренбургской области.

Проектируемая территория представляет собой поле с минимумом коммуникаций с различными уклонами.

Основные направления градостроительного развития территории

Основные положения

Планировочная организация территории и функциональное зонирование

Общее планировочное решение выполнено в соответствии с основным положением генерального плана муниципального образования г. Соль-Илецк Оренбургской области Оренбургской области, технического задания на проектирование, а также предоставленными Заказчиком параметрами планируемой застройки.

Проектом планировки решается общая стратегия развития территории на период до 2026 года в соответствии с расчётным сроком генерального плана.

В основу планировочного решения положены следующие принципы:

- функциональное зонирование территории в увязке с общими принципами зонирования территории рабочего города;
- структурная организация территории;
- организация транспортной сети в развитие существующей обеспечивающей удобные и кратчайшие связи всех зон между собой;
- создание непрерывной системы озеленения;
- оптимальное решение инженерного обеспечения территории.

Проект планировки осуществляет функциональное зонирование территории квартала, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования, г. Соль-Илецк Оренбургской области, а также генеральным планом.

На карте градостроительного зонирования территории выделены следующие зоны:

- зона сельскохозяйственного использования.

Основные показатели развития территории приведены в таблице ниже.

Таблица 1

Кадастровый номер	Площадь Га	Вид разрешенного использования	Местоположение	Владелец	Пользователь	Обременения
56:47:0401004:23	90	Земельные участки предназначенные для сельскохозяйственного использования	обл. Оренбургская, р-н Соль-Илецкий, г. Соль-Илецк, ул. Свободы, дом 1	Гос собствен-ность	ООО «Шелковый путь»	Аренда

Развитие систем инженерно-технического обеспечения

Системы инженерного обеспечения закладываются проектом ориентировочно и требуют уточнения при определении количества и необходимых мощностей резидентов особой экономической зоны.

Охрана окружающей среды

Проектом предусмотрены следующие мероприятия для улучшения состояния **воздушного бассейна**:

- озеленение вдоль территории проектирования;

Мероприятия в части улучшения **санитарно-гигиенического состояния** территории:

- 100 % охват территории проектирования инженерными коммуникациями;
- организованный сбор и отвод дождевых и паводковых вод;
- благоустройство и озеленение территории;

Мероприятия по **ограничению шума**, излучаемого автомобильным транспортом проектом предусмотрено:

- создание полос зелёных насаждений вдоль территории проектирования;

Зеленые насаждения территории проектирования являются частью единой системы зеленых насаждений населенного пункта и окружающих его окрестностей. Задачей озеленения является создание единой архитектурно-пространственной композиции объектов зеленых насаждений и значительное улучшение санитарно-гигиенических условий проживания для населения.

По функциональному назначению проектируемые объекты зеленых насаждений подразделяются на 3 группы:

- зеленые насаждения общего пользования;
- зеленые насаждения ограниченного пользования;
- зеленые насаждения специального назначения.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого района должен составлять не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории района.

Размещение растительности должно носить как регулярный (бульварная зона), так и пейзажный характер - в зависимости от зонирования озеленяемой территории и приближенности к естественному ландшафту. Большое внимание должно быть уделено созданию газонов и цветников. Газоны являются важнейшим элементом озеленения; на их фоне создаются все древесно-кустарниковые и цветочные композиции. Кроме того, при устройстве газонов ликвидируются участки пылящих и загрязняющих покрытия территорий.

Зеленые насаждения специального назначения располагаются вдоль внешней автомобильной дороги местного значения и магистрали общегородского значения регулируемого движения.

Размещение древесно-кустарниковой растительности носит свободный характер. Различные зоны территории — игр, отдыха, хозяйственные площадки

— изолируются посадкой плотных древесно-кустарниковых групп. В средней на 1 гектар озеленяемой территории необходимо высаживать 150-200 штук деревьев и 2500-3000 штук кустарников. Хвойные породы должны составлять 10-15% от общего количества высаживаемых пород и, наряду с березами, высаживается с прикорневым комом земли. В посадочных ямах, траншеях и котлованах предусматривается полная замена грунта растительной землей и внесение органических удобрений.

Проект межевания

Термины и определения

Градостроительный регламент - совокупность установленных параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой территориальной зоны.

Градостроительный кадастр - информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления изменений объектов недвижимости.

Градостроительный паспорт - документ, выдаваемый органом архитектуры и градостроительства администрации города, удостоверяющий право на градостроительное использование объекта недвижимости и содержащий установленный перечень сведений о данном объекте недвижимости.

Земельно - имущественный комплекс - комплекс объектов недвижимости, объединенных земельным участком, предназначенным для совместного пользования.

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, обеспечивающих устойчивое развитие и функционирование города.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей.

Линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений и сооружений.

Объекты недвижимости в градостроительстве (далее - объекты недвижимости) - объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Правовое градостроительное регулирование использования и учета объектов недвижимости и земельно - имущественных комплексов - деятельность органов местного самоуправления, которая основывается на утвержденных правилах землепользования и застройки (утвержденной градостроительной документации) и принципах градостроительной экономики, направленная на повышение эффективности использования городских территорий, сокращение инвестиционного цикла в строительстве, совершенствование управленческой деятельности и различных сферах городского хозяйства, последовательное увеличение налогооблагаемой базы для наполнения городского бюджета,

признание и удостоверение прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество, установление социально - справедливого налога на использование всех объектов недвижимости, подлежащих налогообложению в соответствии с действующим законодательством.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты.

Сервитут публичный - право ограниченного пользования земельными участками или их частями, которое устанавливается органами местного самоуправления в отношении сформированных объектов недвижимости в общественных интересах.

Сервитут частный - право ограниченного пользования земельными участками, которое устанавливается в отношении сформированных объектов недвижимости договором-соглашением в интересах собственников других (соседних) объектов недвижимости.

Принципы формирования земельных участков

При определении проектных границ земельных участков учтены границы ранее представленных земельных участков.

Земельные участки объектов недвижимости нежилого назначения сформированы в нормативных размерах, обеспечивающих условия эксплуатации этих объектов.

Определение нормативных размеров земельных участков.

Нормативные размеры объектов нежилого назначения определяются в соответствии со СП 42.13330.2011 в зависимости от их функционального назначения, площадных и технологических характеристик (торговая площадь, вместимость, количество посадочных мест и т.д.).

Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства

К каждому сектору территории проектирования предполагается доступ транспорта.

Минимальные отступы от красных линий до линий застройки приняты – 5 м со стороны улиц и проспектов. Линия отступа от границы смежного земельного участка до жилого дома принято – 3 м.

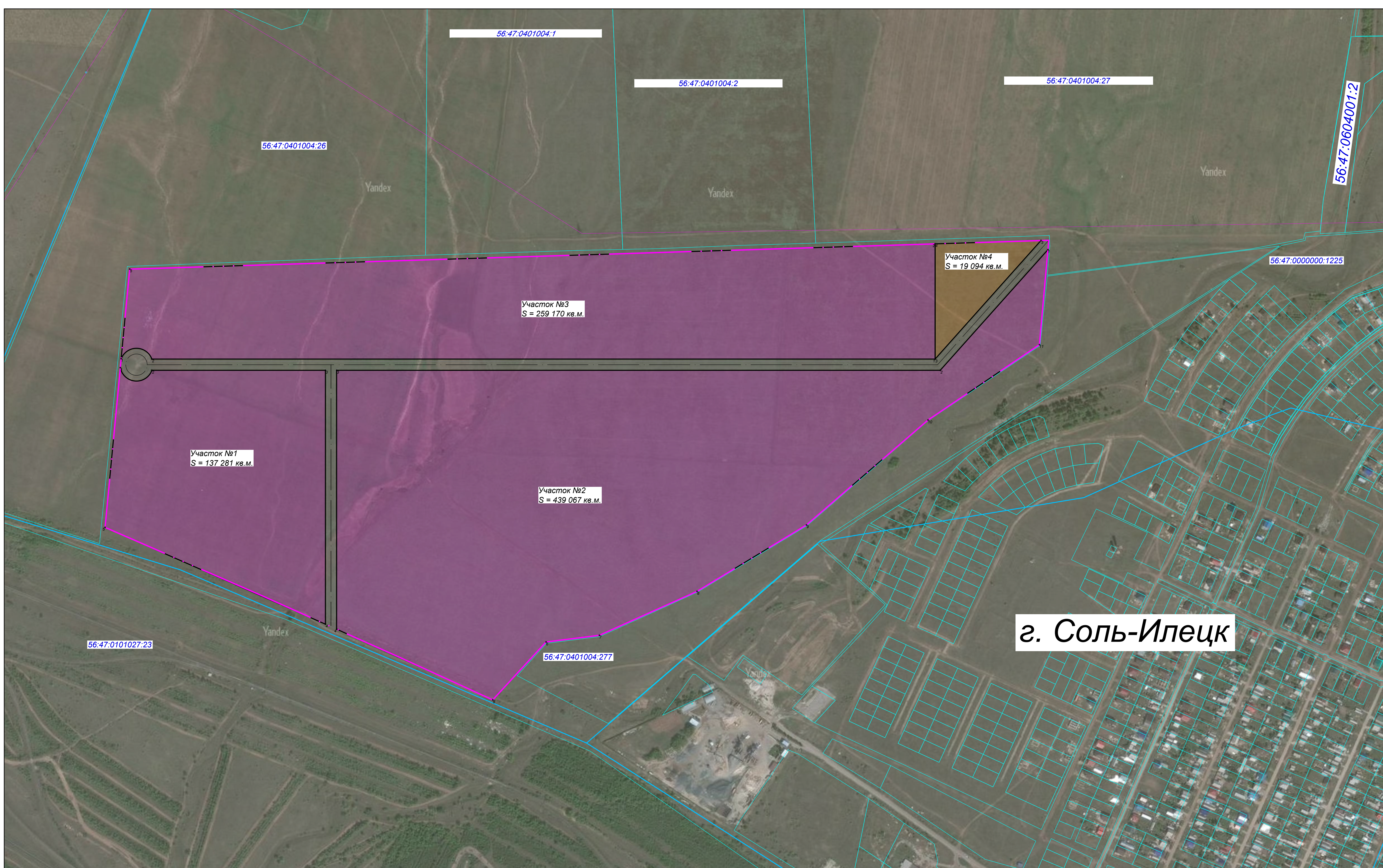
Существующие земельные участки

В процессе разработки проекта межевания важно рассмотреть существующие земельные участки.

В данном проекте территория особой экономической зоны располагается на земельном участке с кадастровым номером 56:47:0401004:23.

Сведения об образуемых земельных участках

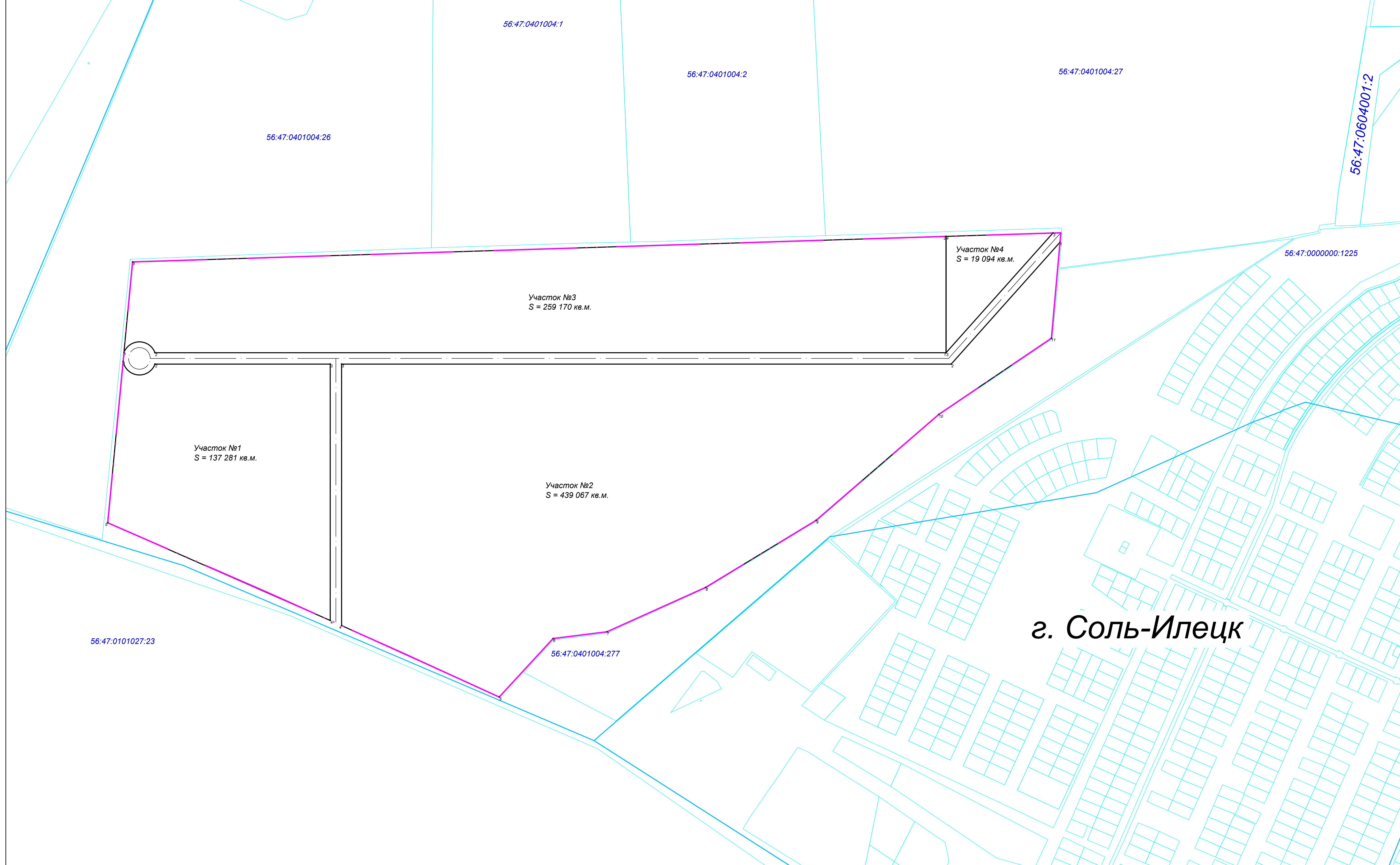
Образование новых земельных участков проектом межевания территории не предусмотрено.



г. Соль-Илецк

Условные обозначения	
	- граница проектирования
	- утвержденная красная линия
	- характерная поворотная точка красной линии
	- земельные участки, стоящие на учете и имеющие сведения о границах в ГКН
	- участки для размещения резидентов ОЭЗ
	- участки для размещения административного корпуса
	- границы кадастрового деления
	- кадастровый номер земельного участка
	- кадастровый квартал

002-20.01.01-ППИМТ				
Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка особой экономической зоны в г. Соль-Илецк Оренбургской области				
Изм.	Кол.уч.	Лист	И док.	Подпись
Разработал	Файзуллин			06.20
Проверил				
Утвердил	Волков			06.20
Чертеж планировки территории М 1:3000			Стадия	Лист
			П	1
			Листов	1



г. Соль-Илецк

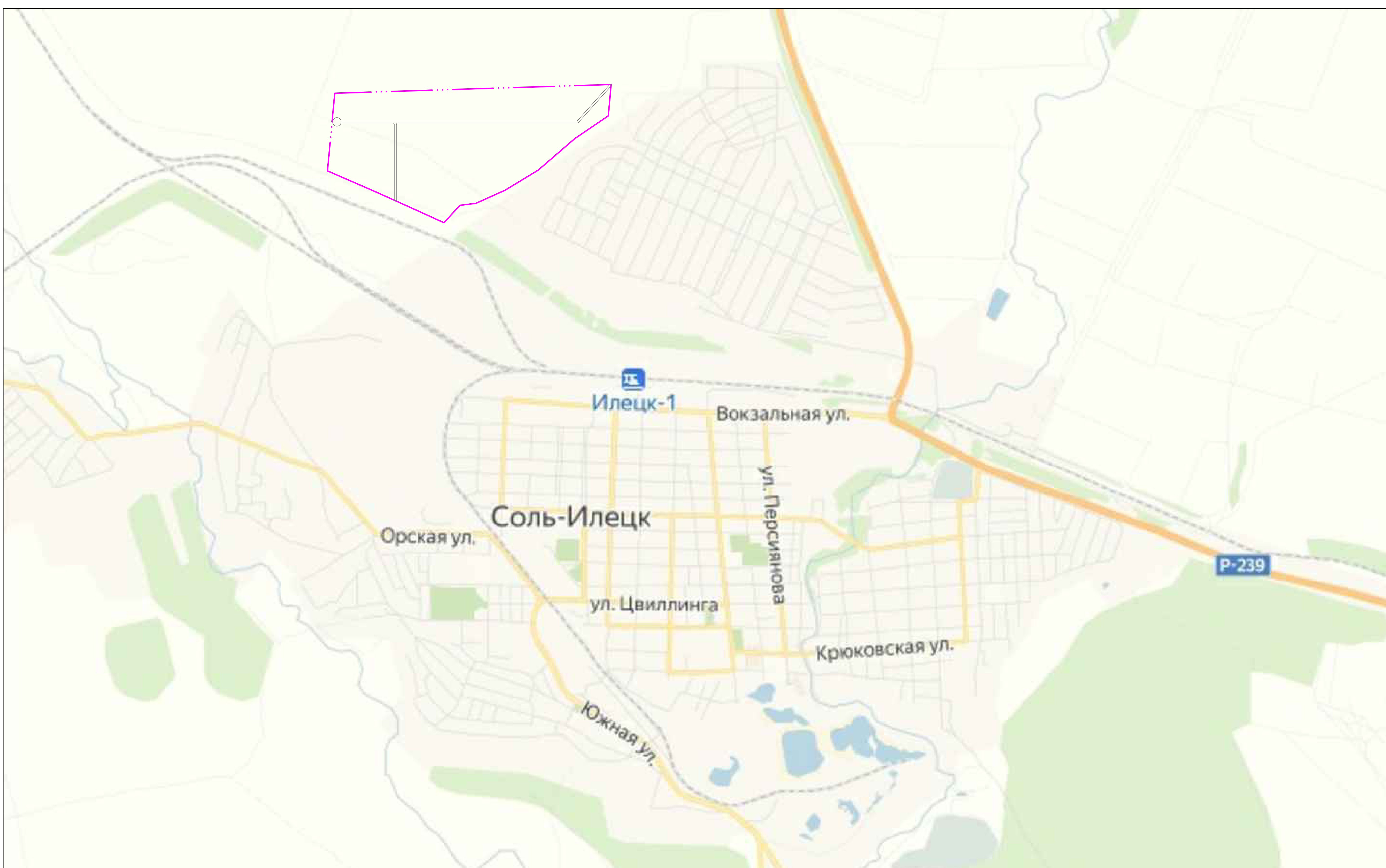
Ведомость красных линий приведена в приложении к текстовой части.

Условные обозначения	
	- граница проектирования
	- утверждаемая красная линия
	- характерная поворотная точка красной линии
	- границы кадастрового деления
	- кадастровый номер земельного участка
	- кадастровый квартал

002-20.01.01-ППИМТ					
Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка особой экономической зоны в г. Соль-Илецк Оренбургской области					
Изм.	Кол.ч.	Лист	И док.	Подпись	Дата
Разработал	Файзуллин				06.20
Проверил					
Утвердил	Волков				06.20

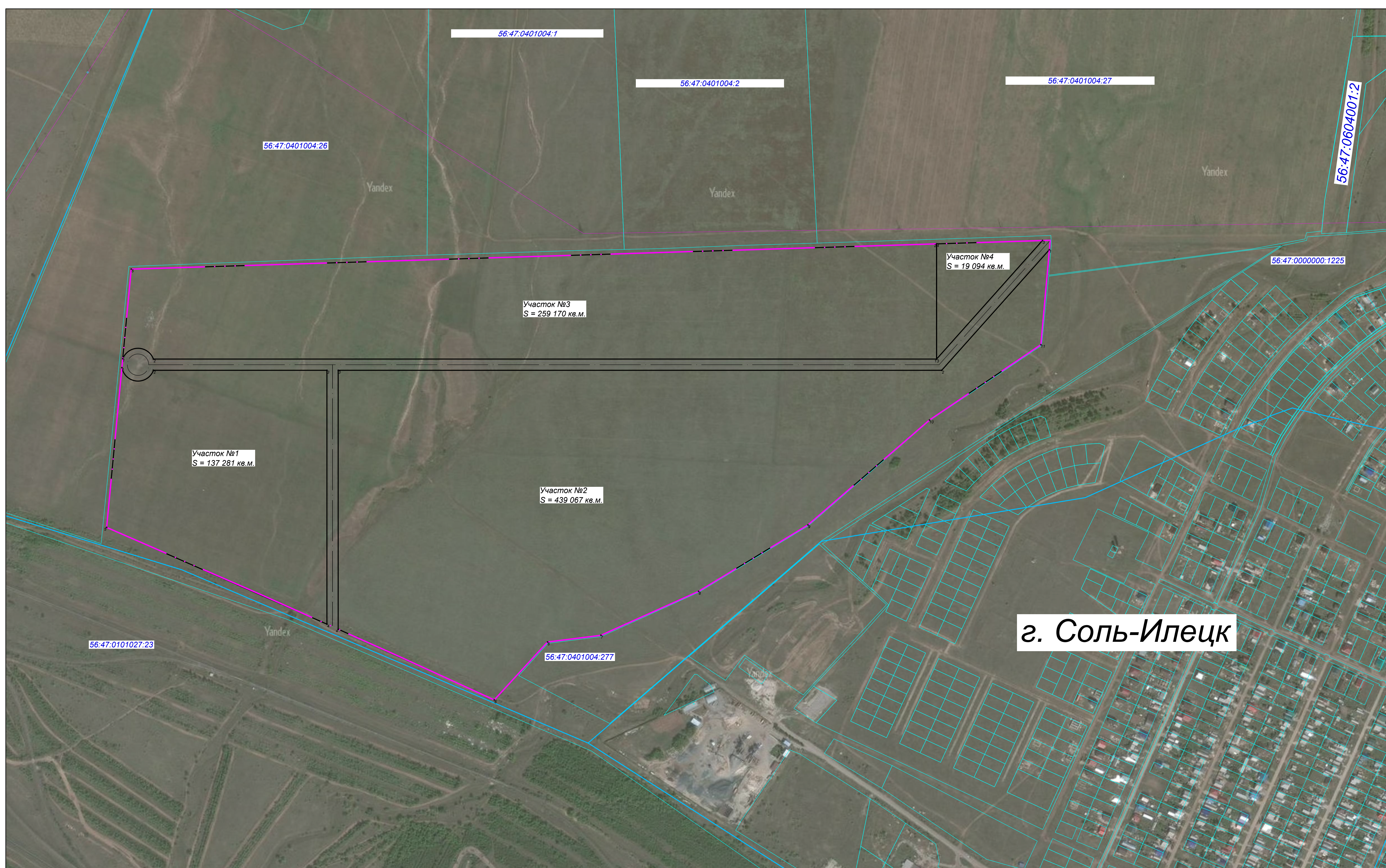
Проект планировки территории и проект межевания территории Основная часть		
Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Чертеж красных линий	
М 1:3000	



						002-20.01.01-ППиМТ			
						Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка особой экономической зоны в г. Соль-Илецк Оренбургской области			
Изм.	Кол.ч.	Лист	И док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории и проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Файзуллин				06.20		П	1	1
Проверил						Схема расположения элемента планировочной структуры в системе населенного пункта М 1:10000			
Утвердил	Волков				06.20				

Условные обозначения
 - граница проектирования



г. Соль-Илецк

Условные обозначения	
	- граница проектирования
	- утверждаемая красная линия
	- характерная поворотная точка красной линии
	- земельные участки, стоящие на учете и имеющие сведения о границах в ГКН
	- участки для размещения резидентов ОЭЗ
	- участки для размещения административного корпуса
	- границы кадастрового деления
	- кадастровый номер земельного участка
	- кадастровый квартал

002-20.01.01-ППИМТ					
Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка особой экономической зоны в г. Соль-Илецк Оренбургской области					
Изм.	Кол.уч.	Лист	И док.	Подпись	Дата
Разработал	Файзуллин				06.20
Проверил					
Утвердил	Волков				06.20

Проект планировки территории и проект межевания территории. Материалы по обоснованию		
Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории М 1:3000	
---	--



				002-20.01.01-ППиМТ		
Разработка проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка особой экономической зоны в г. Соль-Илецк Оренбургской области						
Изм.	Кол.ч.	Лист	И док.	Подпись	Дата	
Разработал	Файзуллин				06.20	
Проверил						
				Стадия	Лист	Листов
				П	1	1
Схема размещения инженерных коммуникаций М 1:3000						
Утвердил	Волков				06.20	

Условные обозначения	
	- граница проектирования
	- границы предлагаемых участков
	- зона размещения инженерных сетей