

«Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район».

(Часть 2. Обосновывающая часть проекта межевания территории)




Содержание раздела 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»

Обозначение	Наименование	Примечание
71-03/2017-ПМТ-42-С	Содержание раздела	Лист 1
	Состав проектной документации	Лист 2
71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ	Текстовая часть а) определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков б) обеспечение сохранности элементов планировочной структуры применительно к территории исторического поселения, сохранность которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Листы 3-7

Согласовано	
Разработал	

Подп. И дата

Инв. № подл.

						71-03/2017-ПМТ-42-С			
Изм.	Код. и	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
ГИП		Бекасов			01.18	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	7
Выполнил		Почувалов			01.18		 ООО "Земельно-архитектурная мастерская"		
Н.контроль		Чмиленко			01.18				

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории

№ книги	Обозначение (раздел, шифр)	Наименование	Примечание
1	Часть 1. Основная часть проекта планировки территории		
	Раздел 1 71-03/2017-ППТ-41-ГЧ	Проект планировки территории. Графическая часть	000 «Земельно-архитектурная мастерская»
	Раздел 2 71-03/2017-ППТ-41-ПЗ	Положение о размещении объекта	„
2	Часть 2. Обосновывающая часть проекта планировки территории		
	Раздел 3 71-03/2017-ППТ-42-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	„
	Раздел 4 71-03/2017-ППТ-42-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	„

Проект межевания территории

№ книги	Обозначение (раздел, шифр)	Наименование	Примечание
3	Часть 1. Основная часть проекта межевания территории		
	Раздел 1 71-03/2017-ПМТ-41-ПЗ	Проект межевания территории. Пояснительная записка	000 «Земельно-архитектурная мастерская»
	Раздел 2 71-03/2017-ПМТ-41-ГЧ	Проект межевания территории. Графическая часть	„
4	Часть 2. Обосновывающая часть проекта межевания территории		
	Раздел 3 71-03/2017-ПМТ-42-ГЧ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	„
	Раздел 4 71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	„

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ	Лист
							2

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»

Настоящая документация по планировке территории выполнена на основании постановления администрации города Сочи от 23.01.2017 № 82 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, село Молдовка».

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- 1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории разработан с целью:

– определение границ земельных участков, образуемых путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988.

При подготовке проектов межевания осуществляется образование земельных участков:

- 1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;
- 2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;
- 3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;
- 4) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов Правительства Российской Федерации, Госстроя России:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 28.12.2016)
- Земельный кодекс Российской Федерации;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ	Лист
										3
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата		

- Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 01.01.2017);
- Федеральный закон № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» (в ред. от 22.02.2017);
- Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 07.03.2017);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в ред. от 01.12.2016);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.02.2011 № 77 «О порядке подготовки документации по планировке территории, осуществляемой по решению уполномоченного федерального органа исполнительной власти»;
- Закон Краснодарского края от 21.07.2008 N 1540-КЗ (в ред. от 03.03.2017) «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (принят ЗСКК 16.07.2008);
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» (в ред. от 03.03.2017);
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденные Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проект межевания территории разработанных с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных ООО «Проектно-строительная компания Сочи» (заключение об инженерно-геологических условиях участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988 по ул. Тимашевская в с. Молдовка Адлерского района г.Сочи).

а) определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков

Определение местоположения границ образуемых земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 23:49:0000000:988, расположенного по адресу: Краснодарский край, ул. Город Сочи, Адлерский район, в районе села Молдовка, осуществлена путем выполнения комплекса полевых измерений электронным тахеометром Sokkia SET 630R заводской номер 164613, свидетельство о поверке № 000109757/170, выдано 19.12.2017г. действительно до 18.12.2018г. и спутниковой геодезической аппаратурой Leica GS08plus заводской номер 1857285, свидетельство о поверке №15100817, выдано 15.08.20017г. действительно до 15.08.20018г.

Земельный участок освобождён от жилой застройки. Границы образуемых земельных участков определены по проекту межеванию территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с последующими изменениями) земельный участок расположен

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист	
									4	
			Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ	

в территориальной "Ж2" – зона застройки малоэтажными жилыми домами коттеджного и блокированного типа до 15 м.

Правилами землепользования и застройки определены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых из земель муниципальной собственности. Правилами градостроительные регламенты установлены в части минимальной длины стороны по уличному фронту и минимальной ширины/глубины земельных участков. Предельные размеры земельных участков, предоставленных из земель муниципальной собственности, составляют: для индивидуального жилищного строительства – от 400 до 1000 кв.м.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Сочи, в границах проекта межевания территории образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, не предусматривается.

Учитывая вышеизложенное, определение местоположения границ образуемых земельных участков выполнено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Размеры земельных участков зоны застройки индивидуальными жилыми домами не превышают установленные градостроительным регламентом предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для строительства.

б) обеспечение сохранности элементов планировочной структуры применительно к территории исторического поселения, сохранность которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с ст.59 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» историческим поселением являются включенные в перечень исторических поселений федерального значения или в перечень исторических поселений регионального значения населенный пункт или его часть, в границах которых расположены объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения.

Предмет охраны исторического поселения включает в себя:

- 1) исторически ценные градоформирующие объекты – здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами;
- 2) планировочную структуру, включая ее элементы;
- 3) объемно-пространственную структуру;
- 4) композицию и силуэт застройки – соотношение вертикальных и горизонтальных доминант, и акцентов;

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ

Лист

5

Изм. Кол.ч Лист № Подп. Дата

5) соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными);

6) композиционно-видовые связи (панорамы), соотношение природного и созданного человеком окружения.

Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 года № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» для города Сочи определены границы территории исторического поселения регионального значения.

Предмет охраны исторического поселения регионального значения, границы территории исторического поселения регионального значения, требования к градостроительным регламентам в указанных границах утверждаются органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.

До настоящего времени Предмет охраны исторического поселения регионального значения муниципального образования город-курорт Сочи не утвержден.

Согласно ст. 59 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», предмет охраны исторического поселения включает в себя «планировочную структуру, включая ее элементы».

В п. 1 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов). Из этого следует, что к элементам планировочной структуры, как минимум, относятся кварталы и микрорайоны. То, что может рассматриваться как иные элементы, затрагивается в п. 4.1. ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которая посвящена проекту межевания территории. В проекте межевания территорий, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено статьями 59 и 60 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», что указывает на то, что к планировочной структуре, которая названа в ст. 59 закона № 73-ФЗ, относятся и земельные участки, потому что именно они являются результатом работ, которые подготавливаются в проекте межевания территории. Итак, из этого следует, что под «планировочной структурой, включая её элементы», в ст. 59 закона № 73-ФЗ понимаются:

- планировка территории города, составленная из исторически сложившихся границ кварталов, и, соответственно, улиц;
- планировка территории кварталов, составленная из исторических границ земельных участков.

Постановлением Правительства Российской Федерации № 315 от 26.04.2008 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» установлено, что особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны охраны устанавливаются с учетом требования о сохранении исторически сложившихся границ

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№	Подп.	Дата

71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ

Лист

6

земельных участков, в том числе предусматривается ограничение их изменения при проведении землеустройства.

Заместитель директора

АА.Почувалов

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №								
									Лист	
									7	
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата	71-03/2017-ПМТ-42-ПЗ				