

## **ВВЕДЕНИЕ**

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется статьями 41-46 ГК РФ.

Основанием для разработки проекта планировки и проекта межевания территории ДНТ «Весна», является договор подряда на выполнение соответствующих работ, так как решение о подготовке документации по планировке территории садовыми товариществами принимаются самостоятельно, в соответствии с положениями ст.45 ГК РФ.

**Основными задачами проекта планировки и межевания территории являются:**

- анализ существующей и запроектированной застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений и смежных территорий;
- установление (определение) планировочных ограничений, границ охраняемых территорий;
- установление красных линий;
- определения местоположения границ существующих земельных участков (в том числе с учетом необходимости исправления реестровых ошибок, содержащихся в сведениях ЕГРН), образуемых и изменяемых земельных участков;
- определение границ земель общего пользования ДНТ «Весна»;
- определение границ, занимаемых проездами в границах территории общего пользования.

**Основными целями проекта планировки и межевания территории являются:**

- установление границ земельных участков, планируемых для предоставления гражданам и юридическим лицам для использования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
- установление границ формируемых земельных участков территорий общего пользования;

- установление границ существующих (предоставленных ранее в собственность физических лиц) земельных участков, в том числе приведение в соответствие фактическим границам координат земельных участков, с учетом необходимости исправления реестровых ошибок, содержащихся в сведениях ЕГРН.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
4. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»
5. СП 53.13330.2011 Планировка и застройка территорий садоводческий (дачных) объединений граждан, здания и сооружения.
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск"

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Территория проектирования находится в южной части г. Батайск, Ростовской области. С северной части территория проектирования граничит с полосой отвода железной дороги, в восточной части граничит с территорией Кагальницкого района Ростовской области, в южной части граница проходит вдоль сельскохозяйственных угодий, в западной части граничит с землями ЗАО «Нива». Территория проектирования расположена в трех кадастровых кварталах 61:46:0012902, 61:46:0012903, 61:46:0012904. Площадь проектируемой территории 156 га.

В качестве исходных данных для выполнения проекта планировки и межевания территории использовались следующие сведения:

- сведения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ростовской области;
- цифровые топографические снимки местности, выполненные ООО «БТИ-техпаспорт» в процессе работ;
- результаты геодезической съемки местности, выполненные ООО «БТИ-техпаспорт» в процессе работ.

## **РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **1.1. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах проектируемой территории ДНТ «Весна». Границы земельных участков устанавливаются по границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественными границами. Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования.

Граница территории ДНТ «Весна», расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территории:

61:00-6.1280 - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3);

61:00-6.1282 Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6).

Земельные участки, изымаемые для государственных и муниципальных нужд отсутствуют.

### **1.2 КРАСНЫЕ ЛИНИИ**

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Красные линии разработаны в соответствии с РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В соответствии проектом планировки и межевания территории определены границы и размеры земельных участков для ведения гражданами садоводства, территории земель общего пользования, в том числе и для размещения имущества общего пользования. Поворотные точки границ земельных участков привязаны к координатной геодезической сети МСК-61 (зона 2).

Формируемые земельные участки расположены в пределах следующих кадастровых кварталов 61:46:0012902, 61:46:0012903, 61:46:0012904.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" ( \_ . ) проектируемая территория ДНТ «Весна» размещается в зоне **садоводства и огородничества (Ж.1)**.

Разработка планировки и межевания территории проводится на застроенной территории ДНТ «Весна», со сложившейся инфраструктурой и улично-дорожной сетью.

В ходе выполнения работ было выявлено, что в отношении многих существующих участков, в сведениях ЕГРН содержатся реестровые ошибки в части указания координат местоположения границ земельных участков, что влечет за собой невозможность постановки на кадастровый учет фактических границ территорий общего пользования ДНТ «Весна», а так же смежных земельных участков.

Для приведения границ существующих земельных участков на территории ДНТ «Весна» в соответствие с фактическим местоположением предусмотрено отражение фактических координат в текстовой части проекта межевания территории, а так же указание на содержание реестровой ошибки в участке.

В связи с тем, что улично-дорожная сеть представляет собой преимущественно грунтовые дороги, проектом предусмотрено выравнивание проездов до одинаковой ширины в рамках одного квартала, в связи с чем данным проектом предусмотрено увеличение площади ряда земельных участков, за счет добавления части территории общего пользования к

существующим земельным участкам. Вид разрешенного использования таких участков сохраняется как Ведение садоводства (13.2)

Территория занята садовыми участками, с расположенными на них жилыми домами.

Существующая улично-дорожная сеть имеет проезды от 3,5 до 8 метров, в среднем ширина проездов составляет 5 метров, без возможностей расширения по причине высокой плотности существующей1 застройки.

На территорию ДНТ «Весна » предусмотрено 2 въезда.

Инженерная инфраструктура.

На территории ДНТ «Весна» снабжение хозяйственно-питьевой водой от центральной системы водоснабжения не предусмотрено. Вода поступает в пользование через скважину. Источники питьевой воды предусматриваются так же скважиной по желанию собственников участков.

На территории предусматривается открытая система водостока. Отвод воды осуществляется по рельефу местности.

Сети электроснабжения на территории товарищества проложены воздушным способом. Напряжение ЛЭП 0,4 кВ, линия питается от существующей трансформаторной подстанции в границах ДНТ «Весна».

Газоснабжение на индивидуальных участках предусматривается по желанию собственников участков, техническая возможность газоснабжения есть.

На территории земель общего пользования оборудовано несколько мусоросборников.

### **РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

На первом этапе предусматривается образование и постановка на государственный кадастровый учет земельных участков общего пользования ДНТ «Весна», а так же образование земельных участков, для последующего предоставления физическим лицам.

На втором этапе предусматривается увеличение границ и площади ряда земельных участков, путем перераспределения с участком территорий общего пользования. Образование таких участков будет происходить по мере заявлений собственников исходных земельных участков.