**Введение**

Документация по планировке (проект планировки, совмещенный с проектом межевания и зонирования территории) земельных участков в кадастровом квартале 43:25:390719, расположенных по адресу: Кировская область, Орловский район, Орловское сельское поселение, д. Казаковцевы выполнена ООО «Землемер» на основании:

- технического задания на разработку документации по планировке территории;

- распоряжения № 161 от 09.06.2017 «О разработке проекта планировки, совмещенного с проектом межевания и зонирования территории в д. Казаковцевы».

Проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории выполнен в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями от 19.12.2016 г.);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями от 03.07.2016 г.);

- Закон Кировской области о регулировании градостроительной деятельности в Кировской области от 28.09.2006 №44-ЗО (с изменениями от 12.12.2016 г.);

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

# - Правила землепользования и застройки Орловского сельского поселения Орловского района Кировской области, утвержденные решением Орловской сельской Думы от 27.09.2012 № 9/58 (в редакции от 16.03.2017 № 7/30).

Топографическая основа для разработки документации выполнена ООО «Землемер» в 2016 году.

1. **Цель разработки проекта межевания**

Проект планировки, совмещенный с проектом межевания территории разрабатывается в целях перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 43:25:390719:141, 43:25:390719:142, 43:25:390719:143, 43:25:390719:146, 43:25:390719:183.

1. **Размещение территории. Современное использование территории**

Орловское сельское поселение образовано в сентябре 2011 путем слияния 8 сельских поселений: Подгороднего, Лугиновского, Тохтинского, Шадричевского, Колковского, Кузнецовского, Цепелевского, Чудиновского. 8 сельских поселений преобразованы в 8 одноименных территориальных отделов. Планируемая территория расположена в Кузнецовском территориальном отделе в дер. Казаковцевы.

Согласно кадастровым выпискам для земельных участков с кадастровыми номерами 43:25:390719:141, 43:25:390719:142, 43:25:390719:143, 43:25:390719:146 разрешенное использование определено «Индивидуальное жилищное строительство». Для земельного участка в кадастровым номером 43:25:390719:183 разрешенное использование определено «Для сельскохозяйственного производства».

В период подготовки проекта межевания застроенным является земельный участок 43:25:390719:143.

Определены размеры и установлены границы зон ограничений использования территории:

- охранная зона существующей воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ - 10 м.

**Эколого-градостроительная ситуация и природно-климатические условия**

Климат Кировской области - умеренно-континентальный с продолжительной, многоснежной и холодной зимой и умеренно-теплым коротким летом, с неустойчивой по температуре и осадкам погодой. Характерны сильные морозы зимой, заморозки и резкие похолодания летом. Преобладающее направление ветра – западное.

- расчетный вес снегового покрова - 320 кгс/м;

- расчетная температура воздуха - минус 33 0С;

- нормативный скоростной напор ветра - 23 кгс/м2.

Максимальная глубина промерзания составляет для глинистых грунтов 170 см, для песчаных грунтов 210 см.

Планируемая территория хорошо проветривается и инсолируется в течение всего года.

**3. Координаты красных линий**

|  |  |
| --- | --- |
| **№****точки** | **Координаты поворотных точек** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 584964.62 | 1333311.63 |
| 2 | 584949.67 | 1333327.95 |
| 3 | 584926.14 | 1333302.89 |
| 4 | 584882.52 | 1333323.47 |
| 5 | 584865.76 | 1333306.52 |
| 6 | 584834.05 | 1333342.49 |
| 7 | 584833.51 | 1333345.42 |
| 8 | 584856.12 | 1333365.29 |
| 9 | 584888.99 | 1333394.18 |
| 10 | 584880.69 | 1333403.24 |
| 11 | 584876.09 | 1333399.11 |
| 12 | 584861.85 | 1333386.30 |
| 13 | 584847.03 | 1333372.94 |
| 14 | 584832.99 | 1333360.30 |
| 15 | 584803.24 | 1333333.53 |
| 16 | 584783.82 | 1333350.92 |
| 17 | 584773.74 | 1333359.25 |
| 18 | 584743.82 | 1333314.63 |
| 19 | 584718.37 | 1333276.68 |
| 20 | 584693.30 | 1333239.31 |
| 21 | 584669.91 | 1333204.42 |
| 22 | 584630.64 | 1333210.59 |
| 23 | 584627.91 | 1333205.23 |
| 24 | 584634.61 | 1333204.17 |
| 25 | 584672.91 | 1333198.16 |
| 26 | 584773.53 | 1333348.17 |
| 27 | 584804.14 | 1333324.59 |
| 28 | 584824.94 | 1333343.75 |
| 29 | 584865.51 | 1333297.73 |
| 30 | 584883.80 | 1333316.23 |
| 31 | 584927.53 | 1333295.60 |
| 32 | 584943.96 | 1333313.10 |

**4. Проект межевания территории**

1. На чертеже планировки, совмещенной с чертежом межевания территории отражена следующая информация:
	1. красные линии, устанавливаемые проектом межевания;
	2. линии регулирования застройки;
	3. границы застроенных земельных участков;
	4. границы формируемых земельных участков, образуемых при перераспределении;
	5. границы зон с особыми условиями использования территорий:

- охранная зона ЛЭП-10 кВ - 10 м с каждой стороны;

- водоохранная зона р. Вятки - 200 м.

1. Проектом планировки, совмещенным с проектом межевания планируемой территории:
	1. установлены местоположения проектных границ земельных участков, образуемых при перераспределении;
	2. выполнена привязка углов поворотных точек границ земельных участков;
	3. выполнена привязка линии регулирования застройки;
	4. даны необходимые размеры отступов при размещении нормируемых объектов.
2. При установлении границ земельных участков обеспечено полное распределение территории кварталов на земельные участки без пропусков и наложений, исключающее образование территориальных объектов неоднозначной принадлежности и назначения.

# 4. В проекте установлены линии регулирования застройки в соответствии с требованиями градостроительных норм (Правила землепользования и застройки Орловского сельского поселения Орловского района Кировской области, утвержденные решением Орловской сельской Думы от 27.09.2012 №9/58 (в редакции от 16.03.2017 №7/30)).

Для зоны Ж-1 (зона застройки малоэтажными жилыми домами):

Минимальный отступ от границ земельных участков:

- со стороны красной линии улиц – 5 м,

- со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.

Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.

Минимальное расстояние от границы земельного участка до:

- основного строения – 3 м,

- хозяйственных и прочих строений – 1 м,

- отдельно стоящего гаража – 1 м.

В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.

5. Каждому земельному участку жилищного строительства присвоен порядковый номер.

**4.1. Экспликация земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****земельного участка** | **Площадь земельного участка, м2** | **Наименование вида использования земельного участка, принятое в проектной документации** |
|
| 1 | 2 | 3 |
| :ЗУ1 | 1962 | Код 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства |
| :ЗУ2 | 2013 | Код 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства |
| :ЗУ3 | 1613 | Код 2.1 - Для индивидуального жилищного строительства |
| :ЗУ4 | 3880 | Код 12.0 - Земельные участки (территории) общего пользования |
| :ЗУ5 | 29731 | Согласно видам разрешенного использования земельных участков для зоны СХ-Ж1 |

**4.2. Координаты земельных участков**

1. Координаты земельного участка с кадастровым номером 43:25:390719:141

|  |  |
| --- | --- |
| **№****точки** | **Координаты поворотных точек** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 584882.52 | 1333323.47 |
| 2 | 584889.58 | 1333330.62 |
| 3 | 584919.50 | 1333360.89 |
| 4 | 584949.67 | 1333327.95 |
| 5 | 584926.14 | 1333302.89 |

2. Координаты земельного участка с кадастровым номером 43:25:390719:142

|  |  |
| --- | --- |
| **№****точки** | **Координаты поворотных точек** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 584889.58 | 1333330.62 |
| 2 | 584856.12 | 1333365.29 |
| 3 | 584888.99 | 1333394.18 |
| 4 | 584919.50 | 1333360.89 |

3. Координаты земельного участка с кадастровым номером 43:25:390719:143

|  |  |
| --- | --- |
| **№****точки** | **Координаты поворотных точек** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 584865.76 | 1333306.52 |
| 2 | 584834.05 | 1333342.49 |
| 3 | 584833.51 | 1333345.42 |
| 4 | 584856.12 | 1333365.29 |
| 5 | 584889.58 | 1333330.62 |
| 6 | 584882.52 | 1333323.47 |

4. Координаты земельного участка с кадастровым номером 43:25:390719:146

|  |  |
| --- | --- |
| **№****точки** | **Координаты поворотных точек** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 584926.14 | 1333302.89 |
| 2 | 584882.52 | 1333323.47 |
| 3 | 584865.76 | 1333306.52 |
| 4 | 584834.05 | 1333342.49 |
| 5 | 584833.51 | 1333345.42 |
| 6 | 584856.12 | 1333365.29 |
| 7 | 584888.99 | 1333394.18 |
| 8 | 584880.69 | 1333403.24 |
| 9 | 584876.09 | 1333399.11 |
| 10 | 584861.85 | 1333386.30 |
| 11 | 584847.03 | 1333372.94 |
| 12 | 584832.99 | 1333360.30 |
| 13 | 584803.24 | 1333333.53 |
| 14 | 584783.82 | 1333350.92 |
| 15 | 584773.74 | 1333359.25 |
| 16 | 584743.82 | 1333314.63 |
| 17 | 584718.37 | 1333276.68 |
| 18 | 584693.30 | 1333239.31 |
| 19 | 584669.91 | 1333204.42 |
| 20 | 584630.64 | 1333210.59 |
| 21 | 584627.91 | 1333205.23 |
| 22 | 584634.61 | 1333204.17 |
| 23 | 584672.91 | 1333198.16 |
| 24 | 584773.53 | 1333348.17 |
| 25 | 584804.14 | 1333324.59 |
| 26 | 584824.94 | 1333343.75 |
| 27 | 584865.51 | 1333297.73 |
| 28 | 584883.80 | 1333316.23 |
| 29 | 584927.53 | 1333295.60 |
| 30 | 584943.96 | 1333313.10 |
| 31 | 584964.62 | 1333311.63 |
| 32 | 584949.67 | 1333327.95 |

5. Координаты земельного участка с кадастровым номером 43:25:390719:183

|  |  |
| --- | --- |
| **№****точки** | **Координаты поворотных точек** |
| **X** | **Y** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 585004.33 | 1333268.28 |
| 2 | 584964.62 | 1333311.63 |
| 3 | 584943.96 | 1333313.10 |
| 4 | 584927.53 | 1333295.60 |
| 5 | 584883.80 | 1333316.23 |
| 6 | 584865.51 | 1333297.73 |
| 7 | 584824.94 | 1333343.75 |
| 8 | 584804.14 | 1333324.59 |
| 9 | 584773.53 | 1333348.17 |
| 10 | 584672.91 | 1333198.16 |
| 11 | 584715.30 | 1333189.64 |
| 12 | 584899.47 | 1333193.27 |
| 13 | 584915.28 | 1333232.75 |
| 14 | 584941.48 | 1333261.61 |

**5. Градостроительное зонирование территории**

Проект межевания территории уточняет границы территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки Орловского сельского поселения Орловского района Кировской области, утвержденные решением Орловской сельской Думы от 27.09.2012 № 9/58 (в редакции от 16.03.2017 № 7/30).

В проекте представлена комплексная оценка градостроительного зонирования планируемого участка с учетом прилегающих городских территорий.

На чертеже градостроительного зонирования в границах планируемой территории выделены следующие виды территориальных зон:

В границах земельных участков 43:25:390719:141, 43:25:390719:142, 43:25:390719:143, 43:25:390719:146, 43:25:390719:183 :

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- «Ж-1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами».

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- «СХ-Ж1. Зона сельскохозяйственного использования, преобразуемая в жилую застройку после разработки документации по планировке территории».

**6. Градостроительные планы земельных участков**

В составе проекта межевания территории подготовлены чертежи градостроительных планов земельных участков, которые предназначены для строительства капитальных объектов.

Особенностью подготовки градостроительных планов земельных участков в составе проекта межевания является связь с планированием, предопределяющим будущее развитие территории.

На градостроительном плане отображены:

- границы земельного участка;

- координаты точек поворотных углов границ земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- площадь земельного участка.

На стадии архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства, при разработке схемы планировочной организации земельного участка жилого дома следует руководствоваться требованиями градостроительных норм, предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в сельских населенных пунктах.