



ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 21.08.2018 г. № 847-п
г. Южа

о назначении публичных слушаний

Рассмотрев протокол и заключение Комиссии по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района от 20.08.2018 г., руководствуясь ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Решением Совета Южского муниципального района № 56 от 22.06.2018 г. «Об утверждении порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений в Южском муниципальном районе», Уставом Южского муниципального района, Администрация Южского муниципального района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Назначить публичные слушания по рассмотрению Проекта планировки и проекта межевания в его составе территории кадастрового квартала 37:21:050304 (далее – проект), выполненного ООО СКБ «ПРОЕКТ» г. Иваново. Итоговое заседание публичных слушаний назначить на 24.09.2018 г. в 10.00 ч. в здании администрации Холуйского сельского поселения Южского муниципального района по адресу: Ивановская обл., Южский район, с. Холуй, ул. 1-я Набережная, д. 8.

2. Назначить организатором проведения публичных слушаний Комиссию по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района, утвержденную постановлением Администрации Южского муниципального района от 13.02.2017г. № 128-п «О создании комиссии по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района».

3. Публичные слушания провести с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществлялась подготовка проекта, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные

интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией данного проекта.

4. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании «Правовой Вестник Южского муниципального района», а также разместить на официальных сайтах Холуйского сельского поселения Южского муниципального района и Южского муниципального района в информационно телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Направить настоящее постановление членам Комиссии по землепользованию и застройке сельских поселений Южского муниципального района.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Южского муниципального района (Д.А. Жирнов).

Глава Южского муниципального района



В.И. Мальцев

3. Проект межевания территории

3.1 Пояснительная записка

- общая часть
- перечень документов, использованных при подготовке проекта межевания
- характеристика территории, подлежащей межеванию
- установление координат существующих земельных участков
- перечень образуемых земельных участков
- координаты образуемых земельных участков

3.2 Чертежи проекта межевания:

- перечень графических материалов (начало);
- перечень графических материалов (продолжение);
- схема существующих земельных участков М 1:2000;
- схема образуемых земельных участков М 1:2000;

Электронная версия проекта

- CD – диск

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:21:050304 Холуйского сельского поселения Южского муниципального района Ивановской области разработан ООО СКБ «Проект» на основании Постановления администрации Южского муниципального района от 27.02.2018 года № 190-п «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории», инженерно-геологических изысканий ООО "Инженер", выполненных в 2018 г.; в соответствии с Генеральным планом Холуйского сельского поселения Южского муниципального района Ивановской области, а так же с Правилами землепользования и застройки Холуйского сельского поселения Южского муниципального района.

Основными задачами проекта, согласно техническому заданию, являются:

- 1. Обеспечение устойчивого развития территорий.*
- 2. Выделение элементов планировочной структуры.*
- 3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.*
- 4. Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;*
- 5. Установление, изменение, отмена красных линий*

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист
						0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1	2

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и других законодательных актов, с учетом действующих нормативов, инструкций, стандартов в области разработки градостроительной документации.

При выполнении настоящей работы использованы:

- 1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018)*
- 2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017)*
- 3. "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017).*
- 4. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".*
- 5. Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".*
- 6. Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 N 388 (ред. от 11.02.2014) "Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков"(Зарегистрировано в Минюсте России 19.09.2011 N 21825).*
- 7. "СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации"(приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150).*
- 8. "РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 N 18-30).*
- 9. Закон Ивановской области от 14.07.2008 N 82-ОЗ (ред. от 07.07.2017) "О градостроительной деятельности на территории Ивановской области" (принят Ивановской областной Думой 26.06.2008).*
- 10. Постановление Правительства Ивановской области от 29.12.2017 N 526-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ивановской области".*
- 11. Генеральный план Холуйского сельского поселения Южского муниципального района, утвержденный Решением Совета Южского муниципального района от 15.12.2017 г. № 123.*
- 12. Правила землепользования и застройки Холуйского сельского поселения Южского муниципального района, утвержденные решением Совета Южского муниципального района от 16.02.2018г. № 19.*

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						3
0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1						

Положение о размещении объектов капитального строительства.

В соответствии с генеральным планом и по анализу состояния территории можно констатировать следующее: граница проекта планировки включает территорию кадастрового квартала 37:21:050304 Холуйского сельского поселения Южского муниципального района Ивановской области.

В соответствии с техническим заданием на подготовку документации по планировке территории красные линии (в пределах планируемой территории) разработаны и закоординированы.

Координаты характерных точек красных линий приведены в таблице

Ведомость координат поворотных точек красных линий

Номера конечных и поворотных точек	Ведомость координат	
	X	Y
1	25135.28	23443.39
2	25119.65	23462.89
3	25087.33	23502.46
4	25075.08	23516.70
5	25064.49	23531.81
6	25057.73	23541.50
7	25025.47	23581.11
8	25011.40	23598.79
9	24999.01	23614.25
10	24986.46	23629.54
11	24951.18	23676.73
12	24871.34	23623.24
13	24891.15	23596.76
14	24903.72	23580.22
15	24916.18	23561.52
16	24933.95	23539.28
17	24955.28	23512.23
18	24988.27	23530.08
19	25086.98	23404.95
20	24947.41	23682.64
21	24922.88	23721.07
22	24910.57	23738.94
23	24899.13	23755.23
24	24894.36	23761.74

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1	Лист
							4

25	24887.75	23771.44
26	24884.44	23768.82
27	24882.97	23771.03
28	24843.85	23817.41
29	24847.53	23820.22
30	24836.39	23833.74
31	24832.48	23838.58
32	24828.99	23842.89
33	24818.26	23855.31
34	24806.13	23869.76
35	24794.32	23884.37
36	24775.85	23916.30
37	24765.45	23942.20
38	24739.83	24015.57
39	24733.65	24030.75
40	24686.00	24010.15
41	24704.77	23946.91
42	24686.45	23940.72
43	24688.66	23915.90
44	24710.71	23926.88
45	24720.14	23895.10
46	24741.93	23888.26
47	24752.99	23876.25
48	24759.66	23857.91
49	24753.39	23833.75
50	24728.27	23812.00
51	24737.46	23800.21
52	24756.76	23773.05
53	24771.30	23753.73
54	24785.71	23734.57
55	24866.40	23628.35
56	24927.13	23496.99
57	24925.20	23499.90
58	24907.88	23524.40
59	24893.69	23544.45
60	24877.90	23565.72
61	24865.96	23583.90
62	24850.54	23604.97

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1

Лист

5

63	24764.43	23725.61
64	24754.81	23741.05
65	24741.68	23760.73
66	24730.49	23778.09
67	24705.46	23762.95
68	24679.36	23745.41
69	24674.01	23753.52
70	24633.19	23717.31
71	24652.58	23690.77
72	24668.57	23667.95
73	24684.83	23646.23
74	24689.34	23640.20
75	24705.19	23648.14
76	24844.84	23452.45
77	24891.96	23477.96
78	24891.99	23477.92
79	24892.40	23478.19
80	24715.55	24061.80
81	24681.61	24137.39
82	24522.63	24066.00
83	24536.62	24031.07
84	24546.13	24006.94
85	24561.60	23972.48
86	24604.56	24011.96
87	24627.39	23819.36
88	24560.03	23942.33
89	24515.74	23918.07
90	24595.33	23772.76
91	24617.14	23784.71
92	24601.21	23730.80
93	24510.11	23897.12
94	24465.06	23872.44
95	24570.94	23679.13
96	24588.84	23688.93

Площадь рассматриваемой территории составляет 29,59 га (площадь рассматриваемой территории совпадает с границами кадастрового квартала 37:21:050304).

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1						

На данной территории расположены следующие элементы планировочной структуры:

- 1. Зона Ж-1 (зона застройки жилыми домами);*
- 2. ПКС-2 (зона предприятий V класса вредности);*
- 3. ТЛ (территории, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами);*
- 4. Р-1 (зона природных территорий в границах населенного пункта);*
- 5. ТОП (территории общего пользования).*

Функциональное зонирование территории принято в соответствии с Генеральным планом Холуйского сельского поселения. Градостроительное зонирование принято в соответствии с Правилами землепользования и застройки Холуйского сельского поселения.

В границах элемента планировочной структуры, где расположена зона смешанной жилой застройки Ж-1, часть территории попадает в водоохранную зону реки Теза. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, попадающие в данную зону, устанавливаются Водным кодексом Российской Федерации № 74-ФЗ и иными нормативными правовыми актами.

Основной элемент планировочной структуры в кадастровом квартале - зона смешанной жилой застройки Ж-1. Площадь территории, занятая индивидуальными жилыми домами в границах красных линий составляет 0,6966 га.

Жители данной застройки обеспечены необходимыми социальными и коммунальными объектами, расположенными в районном центре с. Холуй.

Хранение личного автотранспорта на данной территории осуществляется на земельных участках индивидуальных жилых домов с соблюдением требований градостроительных регламентов.

Для анализа зоны и застройки, с точки зрения технико-экономических требований приведен расчет основных показателей жилой зоны (смотри обосновывающую часть проекта):

Средняя численность населения составляет 387 человек;

коэффициент застройки - 0,024;

плотность застройки - 0,024;

плотность населения – 22 чел/га.

<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>Недок.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1</i>	<i>Лист</i>
							7

Анализируя результаты расчетов основных нормативных показателей для данного микрорайона можно сказать, что данная планировочная структура обеспечена необходимыми учреждениями и предприятий обслуживания.

Так как плотность застройки ниже максимального значения согласно СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), то проектом планировки для квартала предусматривается увеличение данного показателя.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

В пределах кадастрового квартала рассматриваемого проекта планировки расположены зона Ж-1 (зона застройки жилыми домами), ПКС-2 (зона предприятий V класса вредности), ТЛ (территории, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами), Р-1 (зона природных территорий в границах населенного пункта), ТОП (территории общего пользования).

Расчетная жилищная обеспеченность населения определена исходя из требований нормативов градостроительного проектирования и составляет **18 м²/чел.**

Баланс территории

Территория	Единицы измерения	Расчетная	Нормативная
		количество	количество
Территория зоны смешанной жилой застройки Ж-1 в красных линиях – всего в том числе:	Га	9,5	
Территория застройки существующих объектов капитального строительства	Га	0,6966	
Территория, занятая проездами, дорогами, тротуарами и озеленением	Га	9,7	
Территория, занятая зоной рекреации	Га	9,45	
Территория промышленности	Га	0,94	
Количество жителей	Чел.	387	
Плотность застройки		0,024	0.4*

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1	Лист
							8

<i>Коэффициент застройки</i>		0,024	0,2*
<i>Плотность населения</i>	<i>чел/га</i>	22	
<i>Территория для размещения новых участков ИЖС</i>	<i>Га</i>	2,2	
<i>Территория для размещения зоны отдыха взрослых и детей</i>	<i>Га</i>	0,4	

**- Расчетные показатели плотности застройки функционально-планировочных элементов жилых зон приняты согласно СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).*

На данный момент на территории проекта планировки существуют объекты капитального строительства, относящиеся к индивидуальным жилым домам и к объектам промышленности. Проектом планировки определяются земельные участки, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, размещения зоны рекреации для отдыха взрослых и детей.

Существующее инженерное обеспечение микрорайона позволяет выполнить подключение объектов для их функционирования и не требует дополнительного развития социального обслуживания.

На территории не располагается и не планируется размещение объектов регионального и федерального значения.

Положение о характеристиках развития систем социального и транспортного обслуживания.

Проектом планировки разработана схема транспортного и социального обслуживания планируемой территории в рамках существующего Генерального плана.

Жители индивидуальных жилых домов обеспечены необходимыми социальными и коммунальными объектами, расположенными в районном центре с. Холуй.

Проектным решением предлагается на территории проекта планировки определение кадастровых границ участков под размещение индивидуальных жилых домов.

Организация рельефа участка предусматривается в увязке с прилегающей территорией, с учетом выполнения нормального отвода атмосферных вод.

Транспортная система принята в соответствии с Генеральным планом.

Рассматриваемая территория обеспечена транспортной инфраструктурой. По улице Карла Маркса, Южной и Красноармейская, а также вновь сформированных проездов, обеспечивается автомобильное движение преимущественно индивидуального транспорта.

<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1	<i>Лист</i>
							9

Улично-дорожная сеть обеспечивает проезд ко всем земельным участкам и объектам с территории общего пользования.

Положение о характеристиках инженерно-технического обеспечения

Планируемая территория обеспечена инженерными сетями электроснабжения, так как находится в уже сложившейся части жилой зоны. Остальные необходимые коммуникации (водоснабжение, канализация) обеспечиваются и устраиваются индивидуально непосредственно на земельных участках (артскважины для водоснабжения и выгребные ямы для отвода бытовых сточных вод, при соблюдении требований СанПиН 2.1.4.1075-02). В настоящее время централизованная система водоотведения в поселении отсутствует.

Рекомендована газификация проектируемого квартала.

Вновь образуемые земельные участки имеют доступ к существующим сетям электроснабжения.

Проектным решением предполагается:

1. Сохранение основных существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории.

2. Сохранение существующих объектов капитального строительства, с корректировкой некоторых существующих кадастровых границ земельных участков, образование новых кадастровых границ земельных участков для размещения индивидуального жилищного строительства.

3. Выполнение транспортной схемы с учетом решений Генерального плана поселения.

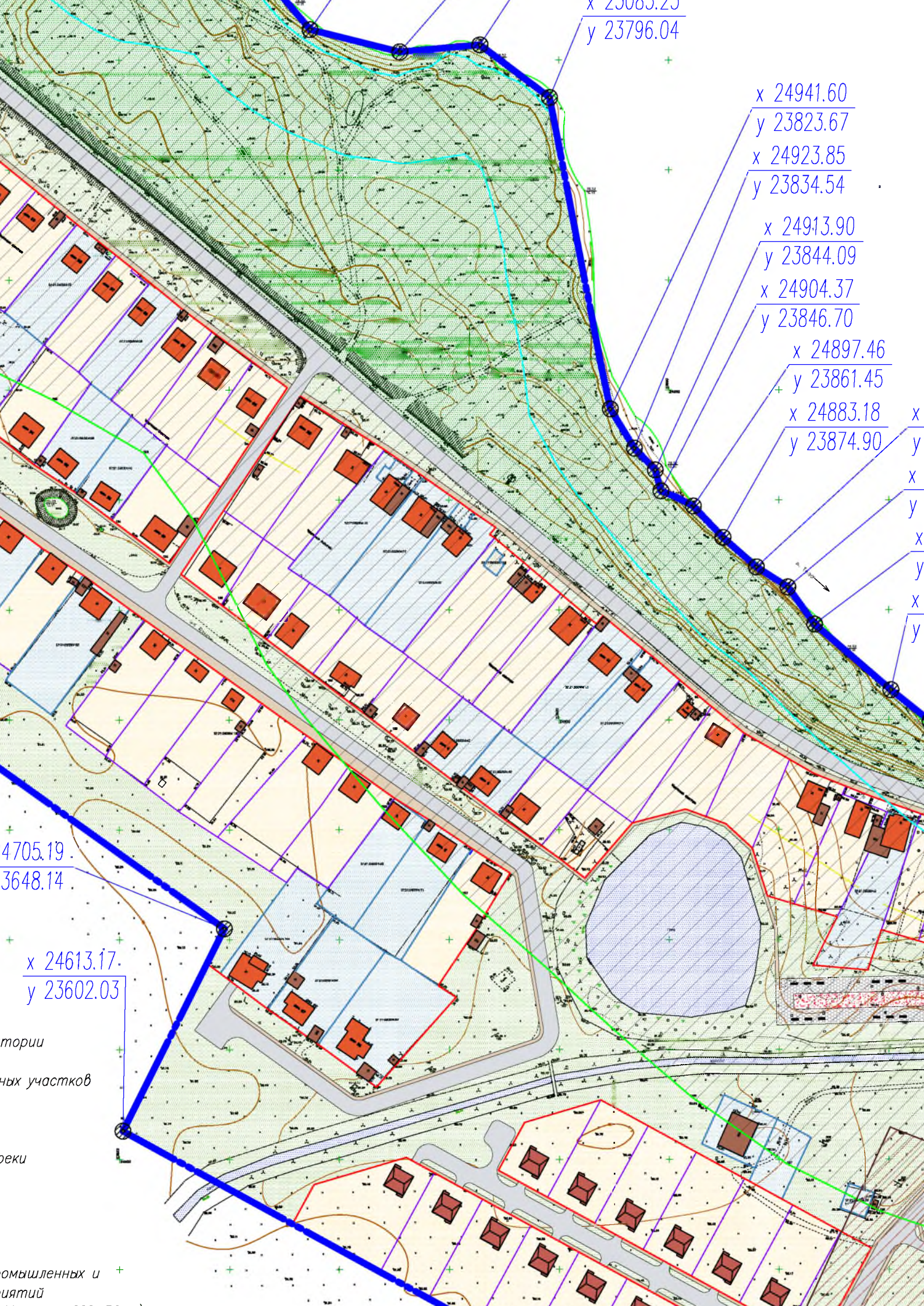
4. Проектом предусматривается организация площадки для отдыха взрослых и детей.

При разработке проекта планировки учтены требования градостроительного регламента, установленного для данной территории.

Настоящим проектом не планируется размещение:

- объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;*
- объектов федерального и регионального значения.*

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						10
0333300074818000004_214549//63П/18-ППТ-1						



x 23065.23
y 23796.04

x 24941.60
y 23823.67

x 24923.85
y 23834.54

x 24913.90
y 23844.09

x 24904.37
y 23846.70

x 24897.46
y 23861.45

x 24883.18
y 23874.90

x 24705.19
y 23648.14

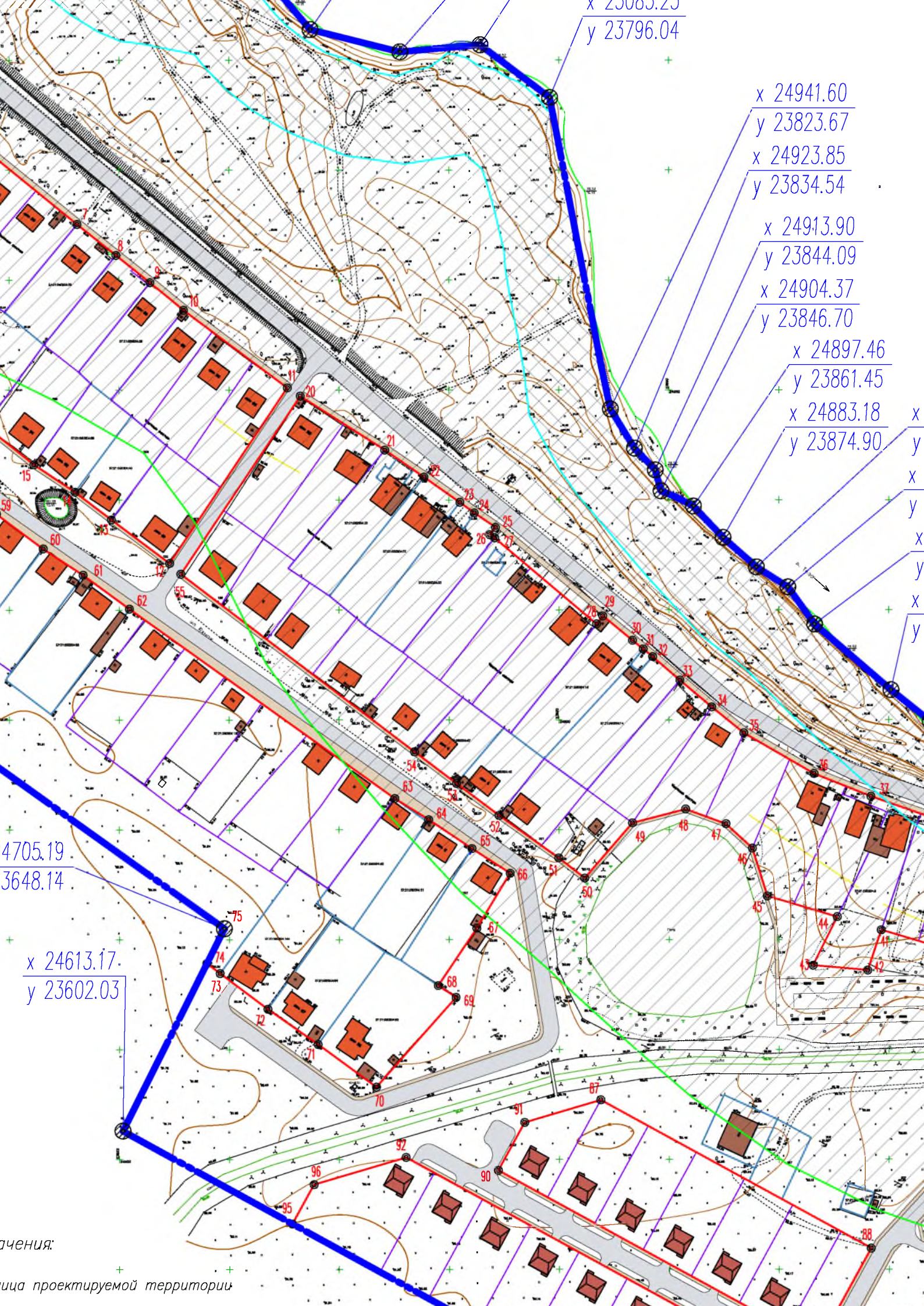
x 24613.17
y 23602.03

тории
ных участков

реки

омышленных и
иятий

x
y
x
y
x
y
x
y



x 23065.29
y 23796.04

x 24941.60
y 23823.67
x 24923.85
y 23834.54

x 24913.90
y 23844.09
x 24904.37
y 23846.70

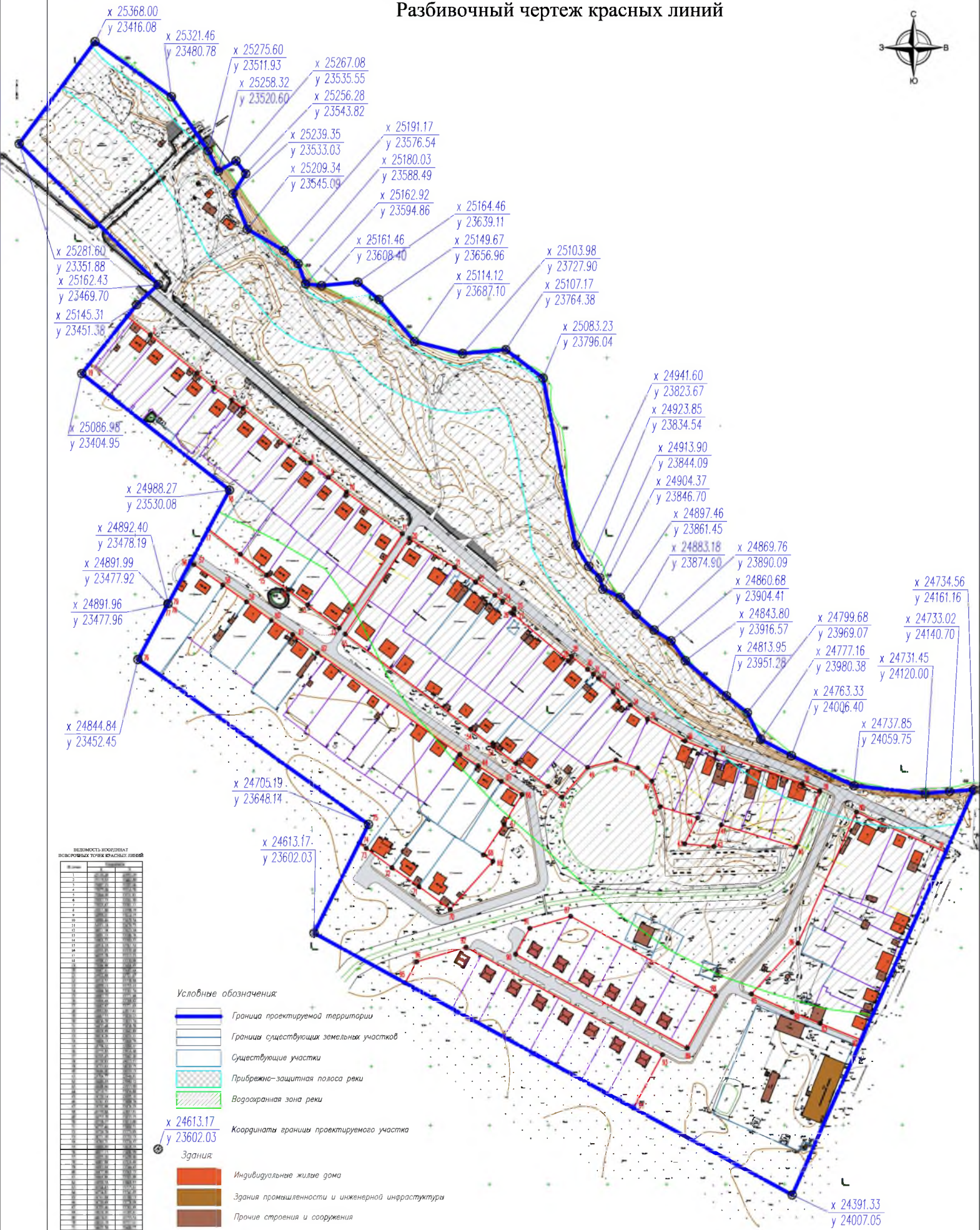
x 24897.46
y 23861.45
x 24883.18
y 23874.90

x 24705.19
y 23648.14

x 24613.17
y 23602.03

ачения:
ица проектируемой территории

Разбивочный чертеж красных линий



ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

№	X	Y
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

- Условные обозначения:**
- Граница проектируемой территории
 - Границы существующих земельных участков
 - Существующие участки
 - Прибрежно-защитная полоса реки
 - Водоохранная зона реки
 - Координаты границы проектируемого участка
- Здания:**
- Индивидуальные жилые дома
 - Здания промышленности и инженерной инфраструктуры
 - Прочие строения и сооружения
- Проектная часть:**
- Проектируемые красные линии
 - Проектируемые участки ИЖС
 - Проектируемые дороги, улицы, проезды
 - Проектируемые тротуары
 - Точки поворота красных линий

0333300074812000004_214549//63П18-ППТ-1				
Проект планировки и проект межевания в его составе территории кадастрового квартала 37:21:050304				
Изм	Код	Лист	Имя	Дата
Разработал	Кубышкина			08.18
Основная часть				станция
				лист
				лист
				П
				4
				4
ГМП	Антюшов			08.18
Разбивочный чертеж красных линий				
М 1:2000				
ООО СКБ "Проект"				
г. Ивандово				
формат А2				