

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

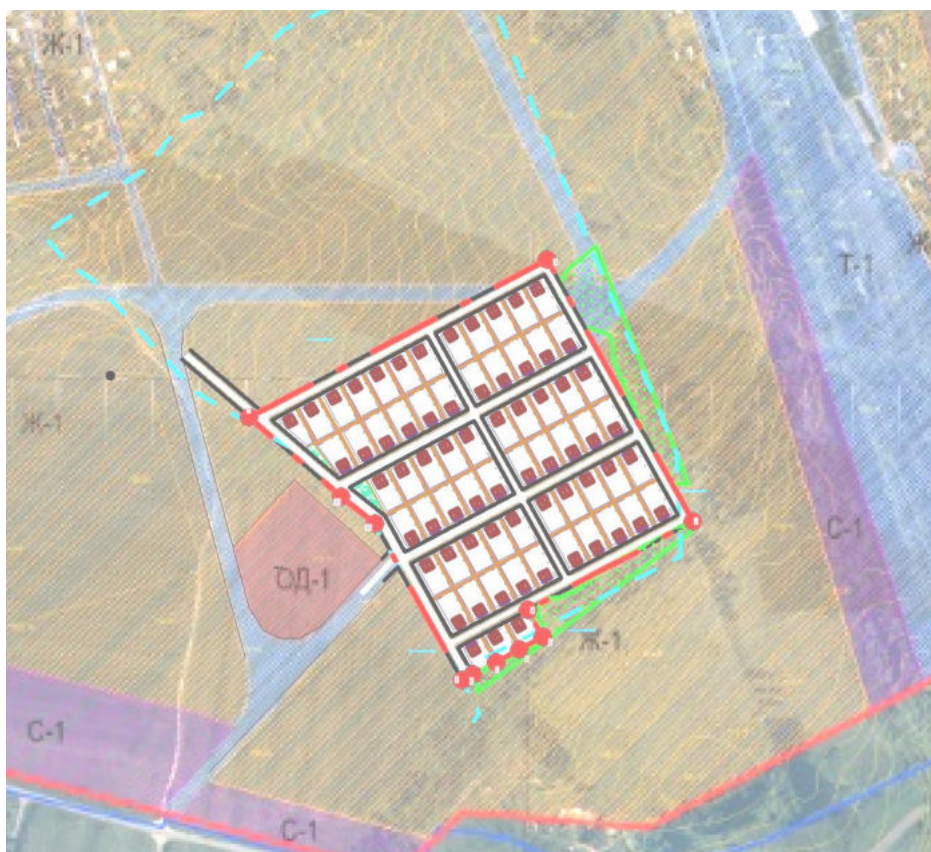
**«ГеоПрофи»**

Тел. +7(4812)67-10-22; +7-951-702-82-48

[www.geoprofi67.ru](http://www.geoprofi67.ru)

## Проект планировки и межевания территории

для индивидуальной жилой застройки  
по адресу: Смоленская область, г. Починок



### Том 1.1. Проект планировки

**Проект планировки и межевания территории**  
для индивидуальной жилой застройки  
по адресу: Смоленская область, г. Починок

**Том 1.1. Проект планировки**

Директор ООО «ГеоПрофи»

Д.В.Захаренков

Раздел	Наименование	Стр.
	<b>Том 1. Проект планировки территории.</b>	
<b>1</b>	Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории. Введение	4-5
<b>1.1</b>	Планируемые к размещению объекты. Краткая характеристика планируемого к размещению объекта	5-6
<b>1.2</b>	Красные линии и линия регулирования застройки	6-7
<b>1.3</b>	Перечень координат характерных точек границ зоны проектирования и красных линий	7- 10
<b>2</b>	<b>Графическая часть</b>	
	План границ территории проектирования М 1:1000	1 лист
	план границ красных линий М 1:1000	1 лист

## **1. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории**

### **Введение**

Объект подготовки проекта межевания территории для индивидуального жилищного строительства расположен: Смоленской области, Починковский район, г. Починок (территориально: юго-западная часть города Починка).

Проектируемая территория расположена на землях населенных пунктов, в границах кадастрового квартала 67:14:0320257, незначительно выходит на границы кадастровых кварталов 67:14:0320258 и 67:14:0320259.

В границах проектируемой территории капитальные здания, а также земельные участки сведения, в том числе сведения о которых содержатся в государственном кадастровом учете - отсутствуют.

В границах проектируемой территории зоны залегания полезных ископаемых, объекты культурного наследия – памятники истории и культуры отсутствуют. По сведениям Департамента Смоленской области по охране, контролю и регулированию использования лесного хозяйства, объектов животного мира и среды их обитания на территории проектирования отсутствуют объекты лесного фонда. При проведении геодезических и подготовительных работ с использованием сведений государственного кадастрового учета не установлено наличие прохождения коммуникаций в границах территории проектирования. Таким образом, исходя из анализа имеющихся сведений, установлено, что территория проектирования свободна от прав и интересов третьих лиц, а также не имеет каких либо обременений и относится к землям неразграниченной государственной собственности. Территория проектирования обладает спокойным рельефом, с уклоном местности от 0,2%-5%.

Для разработки документации были собраны следующие исходные данные:

- Техническое задание, переданное заказчиком;
- Кадастровые планы территории на кадастровые кварталы: 67:14:0320257, 67:14:0320258, 67:14:0320259.

- Правила землепользования и застройки Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области, утвержденные решением Совета депутатов Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области от 19.02.2019г. № 7;

### **1.1 Планируемые к размещению объекты. Краткая характеристика планируемого к размещению объекта.**

Планируемыми к размещению объектами, являются земельные участки для индивидуального жилищного строительства, формирование которых необходимо для обеспечения устойчивого развития территории и увеличения жилого фонда города. В рамках проекта планировки предусмотрено выделение элементов планировочной структуры территории проектирования, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, с учетом сведений генерального плана и правил землепользования и застройки Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области.

Проектные решения выполнены на основе комплексного анализа экономических, социальных, экологических, историко-культурных и градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектной территории. Общая площадь проектирования составляет 13,2га., в границах которой предусмотрено формирование 66 земельных участков для индивидуального жилищного строительства, одного многоконтурного земельного участка (территории) общего пользования, занятого озеленением, также сформирована территория (земельного участка (территории) общего пользования) улично-дорожной сети, включающая в себя проезжие части, пешеходные дорожки и озеленение. Площадь образуемых земельных участков: :ЗУ1 составляет 1220кв.м., :ЗУ2-ЗУ63 составляет 1500кв.м., :ЗУ64-ЗУ66 составляет 1200кв.м., что соответствует минимальным и максимальным размерам, утвержденным правилами землепользования и застройки для земельных участков с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства, расположенных в зоне Ж1.

Площадь земельных участков :ЗУ67 составляет 803кв.м., :ЗУ68 33475кв.м., что в связи с их формированием в качестве земельных участков с разрешенным использованием «земельные участки (территории) общего пользования» не противоречит действующим правилам землепользования и застройки. Минимальные максимальные размеры для земельных участков с данным видом разрешенного использования не регламентируются в зоне Ж1. Формируемые земельные участки предполагают строительство индивидуальных жилых домов этажностью не более трех этажей, с минимальным отступом от красной линии 5 метров, от границ смежных земельных участков 3 метра. На земельных участках не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов. Размещение вспомогательных объектов как и древесно- кустарниковых насаждений должно проводится в рамках градостроительных норм.

## **1.2 Красные линии и линия регулирования застройки**

В соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности, подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Основной из задач проекта планировки является установление красных линий, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

В соответствии со ст. 1. Градостроительный кодекс РФ Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения),

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Планировочная территория с красными линиями разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области, утвержденного решением Совета депутатов Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области от 19.02.2019г. № 7, с учетом фактически сложившейся ситуации планируемой территории.

Расстояние между красными линиями определены категорией улиц:

- Главная улица с транспортными связями - 15м (с шириной проезжей части 6-7 метров);
- Основные проезды - до 10-12м 15м (с шириной проезжей части 5,5-6 метров).

Местоположение красных линий отображено на плане красных линий (графическая часть) в масштабе 1:1000.

Линия регулирования застройки жилыми домами обусловлена отступами от красных линий 5 метров и от границ смежных земельных участков 3 метра.

### **1.6 Перечень координат характерных точек границ зоны проектирования и красных линий в границах территории проектирования.**

Геоданные зоны проектирования		
№ точек	X	Y
1	416958,11	1247211,93
2	417157,75	1247567,17
3	416844,34	1247743,57
4	416732,85	1247546,63
5	416700,25	1247565,16
6	416684,44	1247537,34
7	416668,65	1247509,52
8	416652,84	1247481,70



9	416645,65	1247469,05
10	416832,89	1247363,34
11	416864,75	1247322,78

**Площадь 13,2га**

Геоданные красных линий		
№точек	X	Y
1	416955,39	1247238,47
2	416971,97	1247267,85
3	416986,70	1247293,97
4	417001,43	1247320,11
5	417016,26	1247346,19
6	417030,99	1247372,32
7	417045,72	1247398,45
8	417060,44	1247424,58
9	416973,30	1247473,66
10	416958,58	1247447,54
11	416943,85	1247421,40
12	416929,13	1247395,28
13	416914,29	1247369,21
14	416899,57	1247343,09
15	416886,71	1247320,00
16	416921,01	1247279,27
17	416876,39	1247332,25
18	416886,41	1247350,41
19	416901,14	1247376,53
20	416915,97	1247402,61
21	416930,70	1247428,74
22	416945,43	1247454,87
23	416960,15	1247481,00
24	416916,58	1247505,54
25	416873,01	1247530,08
26	416858,29	1247503,96
27	416843,56	1247477,82
28	416828,84	1247451,70
29	416814,00	1247425,63
30	416799,28	1247399,51
31	416842,84	1247374,95
32	416785,91	1247406,97
33	416800,64	1247433,09
34	416815,47	1247459,17
35	416830,20	1247485,30
36	416844,93	1247511,43
37	416859,65	1247537,56
38	416816,08	1247562,10
39	416772,51	1247586,64



**Проект планировки с проектом межевания территории для индивидуальной жилой застройки по адресу:  
Смоленская область, г. Починок**

40	416757,79	1247560,52
41	416743,06	1247534,38
42	416728,34	1247508,26
43	416713,50	1247482,19
44	416698,78	1247456,07
45	416742,34	1247431,51
46	417065,29	1247433,34
47	417080,02	1247459,46
48	417094,85	1247485,54
49	417109,58	1247511,67
50	417124,31	1247537,80
51	417139,03	1247563,93
52	417095,46	1247588,47
53	417051,89	1247613,01
54	417037,17	1247586,89
55	417022,44	1247560,75
56	417007,72	1247534,63
57	416992,88	1247508,56
58	416978,16	1247482,44
59	417021,72	1247457,88
60	416965,04	1247489,73
61	416979,77	1247515,85
62	416994,60	1247541,93
63	417009,33	1247568,06
64	417024,06	1247594,19
65	417038,78	1247620,32
66	416995,21	1247644,86
67	416951,64	1247669,40
68	416936,92	1247643,28
69	416922,19	1247617,14
70	416907,47	1247591,02
71	416892,63	1247564,95
72	416877,91	1247538,83
73	416921,47	1247514,27
74	416865,02	1247546,00
75	416879,75	1247572,13
76	416894,58	1247598,20
77	416909,32	1247624,33
78	416924,04	1247650,45
79	416938,76	1247676,59
80	416895,19	1247701,13
81	416851,63	1247725,69
82	416836,91	1247699,57
83	416822,18	1247673,43
84	416807,46	1247647,31
85	416792,62	1247621,24
86	416777,90	1247595,12
87	416821,46	1247570,56
88	416801,06	1247381,31

89	416832,89	1247363,34
90	416864,75	1247322,78
91	416958,11	1247211,93
92	417157,75	1247567,17
93	416844,34	1247743,57
94	416732,85	1247546,63
95	416717,05	1247518,81
96	416701,25	1247490,99
97	416685,45	1247463,17
98	416652,84	1247481,70
99	416782,36	1247391,87
100	416645,65	1247469,05

Чертежи зоны проектирования и красных линий представлены в графической части проекта планировки.







