



Общество с ограниченной ответственностью
«БЮРО ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРА»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ ЖИЛОГО КВРТАЛА

в г. Духовщина Смоленской области ограниченного улицей
Квашнина и проездами

«под многоквартирными жилыми домами, расположенные по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район,
Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2,4,6»

Заказчик: Администрация муниципального образования «Духовщинский район» Смоленской области

Директор ООО «БИК»

Кадастровый инженер



А.Ю. Хорошкеев

Е.С. Семенова

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТИ ЖИЛОГО КВРТАЛА**

СОСТАВ ПРОЕКТА:

1. Проект планировки территории (основная часть)

1.1. Текстовые материалы

1.2. Графические материалы

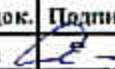

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры	1	1:1000
2	Чертеж планировки территории	1	1:2000

2. Проект межевания территории

2.1. Текстовые материалы

2.2. Графические материалы

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Чертеж планировки территории	1	1:2000

Изм.	Колуч.	Лист	Людк.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	2	10
Разраб.		Семенова			02.20			
Директор		Хорошкеев			02.20	ООО «БИК»		

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Оглавление

1.ПРОКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	4
1.1.Общие положения	4
1.2.Исходные данные	4
1.3.Цель разработки проекта планировки территории:	4
1.4.Сведения о планируемой территории	5
1.5.Предложения по установлению линий градостроительного регулирования	5
1.6.Предложения по установлению границ разрешенного использования земельного участка	5
1.7.Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.	6
Схема расположения элемента планировочной структуры.	8
2.ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	10
2.1.Общие положения	10
2.2.Пояснительная записка	10
2.3.Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом	11
2.4.Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков	12
2.5.Опорно-межевая сеть на территории проектирования	14
2.6.Рекомендации по порядку установления границ на местности	14
Чертеж межевания территории	15
3.Заключение о соответствии разработанной документации	16
ПРИЛОЖЕНИЯ	17

										Лист
										3
Изм.	Кадуч.	Лист	Модок.	Подпись	Дата					

1. ПРОКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие положения

Проектная документация на формирование земельных участков территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2,4,6 разработана ООО «БИК» согласно договора № 74 от 10 декабря 2019 г. с Администрацией муниципального образования «Духовщинский район» Смоленской области.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации при утверждении проекта планировки территории утверждаются: красные линии; предложения по трассировке дорог, улиц; места размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; предложения по установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и реконструкции.

1.2. Исходные данные

Проект планировки территории части жилого квартала разрабатывается в целях формирования земельных участков, занятых территорией многоквартирных жилых домов. Местоположение объектов: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2,4,6

Нормативные правовые и нормативно-технические документы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ(с изменениями).
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ.
4. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 28.07.2007 № 221-ФЗ.
5. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
6. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.
7. Правила землепользования и застройки Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области.

В качестве исходных материалов и документов использовались:

-техническое задание на разработку проекта планировки и межевания территории части жилого квартала многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2,4,6;

- Правила землепользования и застройки Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области;

-сведения Государственного кадастра недвижимости: кадастровый план территории кадастрового квартала 67:07:0200101;

-материалы горизонтальной съемки, выполненные ООО «БИК» в 2019 году;

1.3. Цель разработки проекта планировки территории:

Документация по планировке территории выполнена в целях определения границ земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами, а также в целях: установления линий градостроительного регулирования;

							Лист
							4
Изм.	Казус	Лист	Медок.	Подпись	Дата		

установления границ земельных участков, на которых расположены объекты строительства;

установления границ и разрешенного использования определяемых земельных участков.

1.4. Сведения о планируемой территории

Согласно Правилам землепользования и застройки Духовщинского городского поселения проектируемые земельные участки расположен в территориальной зоне Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами без приквартирных участков (до 3 этажей включительно)).

Градостроительным регламентом данной зоны допускается размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки и объектов другого назначения.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами без приквартирных участков предназначена для застройки жилыми домами до 3 этажей включительно, допускается коэффициент использования территории - не более 0,94, отступ от красной линии в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки - от 5 м.

Существующая застройка малоэтажными домами локализуется в южной части кадастрового квартала. Эта часть территории частично благоустроена: имеются придомовые площадки, проезды, зеленые насаждения. Дома построены в 80 годах прошлого века, оснащены инженерными сетями.

На проектируемой территории расположены 2-х этажные многоквартирные жилые дома. Проект планировки составлен с целью образования земельных участков и определения его границ в составе существующей застройки.

1.5. Предложения по установлению линий градостроительного регулирования

Задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий, составляющих внутренний каркас проектируемой территории с целью ее устойчивого развития, а также выделения территории общего пользования (территории, которой беспрепятственно может пользоваться неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды и т.д.), которая также является местом размещения линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных линейных сооружений.

Существующей градостроительной документацией Духовщинского городского поселения утвержденные красные линии отсутствуют.

Проектом планировки установление красных линий не предусмотрено.

1.6. Предложения по установлению границ разрешенного использования земельного участка

Для формирования земельных участков, фактически занятых многоквартирными жилыми домами по адресу с Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2,4,6, предусматривается установить границы с учетом сложившейся застройки и фактического землепользования.

Для размещения трех многоквартирных жилых домов образуется три земельных участка с разрешенным использованием «Размещение жилых многоквартирных домов этажностью от 1 до 3 этажей включительно без приквартирных участков» из земель населенных пунктов, земли неразграниченной государственной собственности.

Площадь земельного участка под многоквартирным жилым домом расположенным по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2 - 3813 кв.м..

Взам. лпн, №
Подпись и дата
Изм. № подл.

Изм.	Кодуч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Л
------	-------	------	--------	---------	------	---

Площадь земельного участка под многоквартирным жилым домом расположенным по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.4 – 3320 кв.м.

Площадь земельного участка под многоквартирным жилым домом расположенным по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.6 – 2856 кв.м.

1.7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	На расчетный год
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	17,14	17,14
	в том числе территории:			
1.1.1	жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га/кв.м/чел.	-	-
	из них:			
	многоэтажная застройка		-	-
	4-, 5-этажная застройка		-	-
	Малозэтажная застройка до 3 этажей		1,00	1,00
	малозэтажная застройка		-	-
	в том числе:			
	малозэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками		12,00	12,00
	индивидуальные жилые дома коттеджного типа		-	-
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)		-	-
1.1.2	рекреационных зон		-	-
1.1.3	зон инженерной и транспортной инфраструктур		-	-
1.1.4	производственных зон		-	-
1.1.5	иных зон		-	-
1.2	Из общей площади проектируемого участка участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта		-	-
1.3	Из общей площади проектируемого участка территории общего пользования, всего		-	-

Лист

6

Изм. Казуч. Лист. Подп. Дата

	из них		-	-
1.3.1	зеленые насаждения общего пользования		-	-
1.3.2	улицы, дороги, проезды, площади		-	-
1.3.3	прочие территории общего пользования		-	-
1.4	Коэффициент застройки	%	-	-
1.5	Коэффициент плотности застройки	%	-	-
1.6	Из общей территории:	га		
1.6.1	земли федеральной собственности	га	-	-
1.6.2	земли областной собственности	га	-	-
1.6.3	земли населенных пунктов	га	17,14	17,14
1.6.4	земли частной собственности	га	-	-
2	Население		-	-
2.1	Численность населения	тыс.чел.	4,10	4,10
2.2	Плотность населения	чел./км ²	373	373-

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лп
Изм.	Кадуч.	Лист	Модок.	Подпись	Дата				



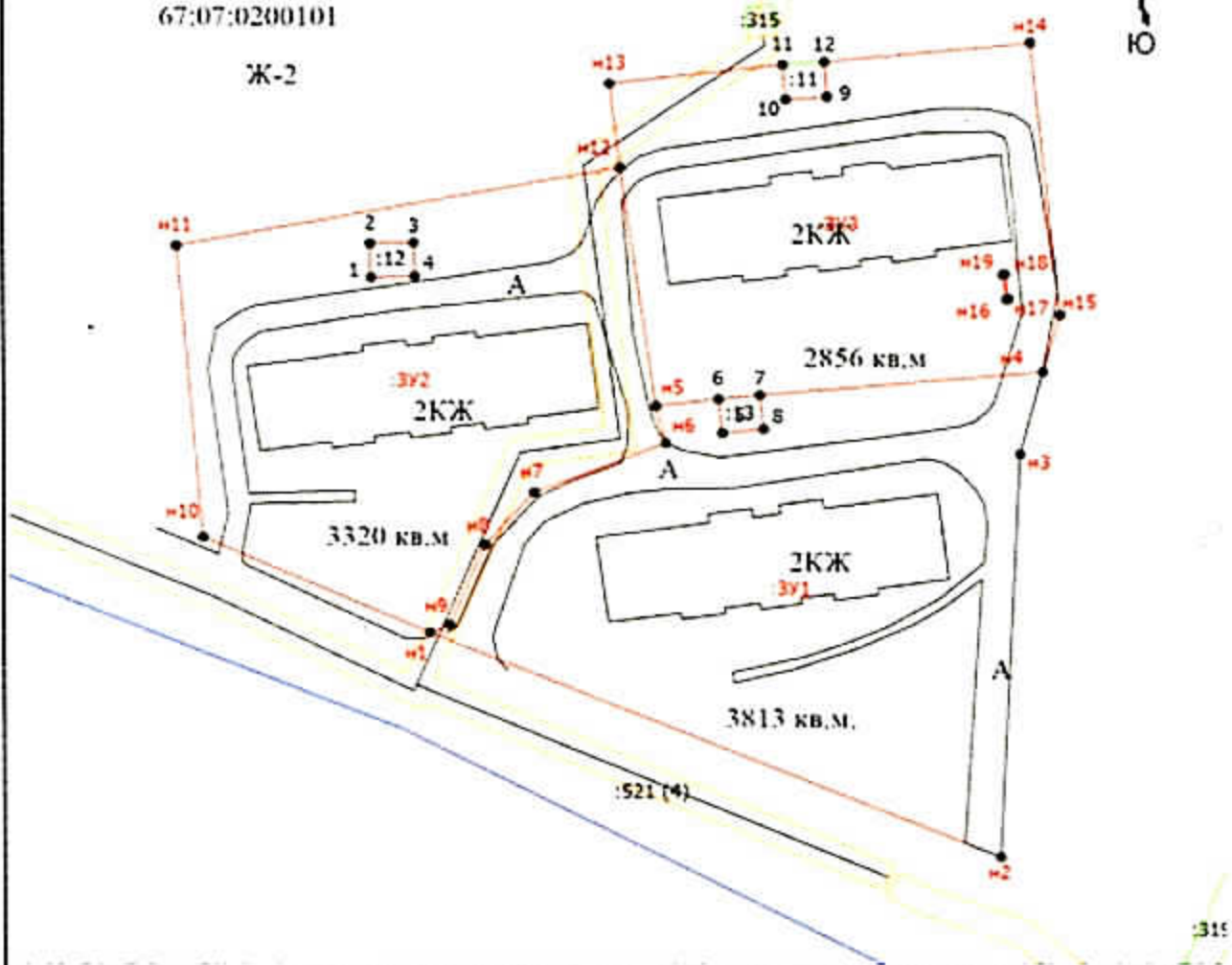
Условные обозначения:

■ -местоположение элемента планировочной структуры

					Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2,4,6			
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории части квартала. Схема расположения элемента планировочной структуры	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Семенова Е.С.	<i>[Signature]</i>	02.20		-	1	1
Директор		Хорошкеев	<i>[Signature]</i>	02.20				
					Масштаб 1:2000		ООО «БИК»	

67:07:0200101

Ж-2



Условные обозначения

- Визуально образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - Характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено
- н1 - Обозначение новой характерной точки
- :12 - Кадастровый номер земельного участка
- :311 - Образаемый земельный участок
- :521 (1) - Обозначение контура сооружения
- (orange) - Граница земельного участка
- (grey) - Часть контура, образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- (yellow) - Граница зоны с особыми условиями
- (blue) - Граница кадастрового квартала
- 67:07:0200101 - Номер кадастрового квартала
- Ж-2 - Функциональная зона
- 2856 кв.м - Площадь земельного участка

					Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашинна, д.2,4,6			
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории части квартала. Чертеж планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Семенова Е.С.		02.20		-	1	1
Директор		Хорошкеев		02.20				
					Масштаб 1:1000	ООО «БИК»		

2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Общие положения

Проект межевания территории многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2,4,6 разработан в соответствии с договором № 74 от 10 декабря 2019 г. с Администрацией муниципального образования «Духовщинский район» Смоленской области и, градостроительными регламентами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности с целью образования земельных участков под многоквартирными жилыми домами и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства

Графические материалы представляются исполнителем на электронных носителях в формате tif. Весь картографический материал выдается на электронных носителях в программе Технокад. Пояснительная записка и прочие текстовые материалы в составе проекта – в форматах Microsoft Office.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с действующей законодательно-нормативной и методической документацией:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ(с изменениями).
3. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 № 78-ФЗ.
4. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 28.07.2007 № 221-ФЗ.
5. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
6. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.
7. Правила землепользования и застройки Духовщинского городского поселения Духовщинского района Смоленской области.
8. Кадастровый план территории № КУВИ-001/2019-29757152 от 09.12.2019.

2.2. Пояснительная записка

Проект межевания разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. и иной нормативно-технической документацией.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков.

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность

							Лист
							10
Изм.	Колуч.	Лист	№лок.	Подпись	Дата		

полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и тем эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания; возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры.

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- установление границ сложившихся объектов недвижимости,
- формирование земельных участков под новыми объектами недвижимости сложившейся застройке,
- установление границ земельных участков под планируемое строительство.

В результате процесса межевания могут быть образованы:

- земельные участки под объектами недвижимости;
- участки (территории) занятые улицами и проездами общего пользования;
- участки линейных объектов инженерной инфраструктуры;
- участки территории зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
- участки, предназначенные для перспективной застройки.
- участки, предназначенные для реконструируемой застройки

Площади земельных участков вынесенных в натуру могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью закрепления земельных участков на местности.

земельного участка под многоквартирный жилой дом

2.3. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Формируемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами без приквартирных участков (до 3 этажей включительно). Градостроительным регламентом данной зоны допускается размещение малоэтажной многоквартирной жилой застройки и объектов другого назначения.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами без приквартирных участков предназначена для застройки жилыми домами до 3 этажей включительно, допускается коэффициент использования территории - не более 0,94, отступ от красной линии в районе существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки, в районе новой застройки - от 5 м.

Проектом предусматривается формирование земельных участков, фактически занятых многоквартирными жилыми домами расположенные по адресу с Российской Федерации Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, Духовщина, ул. Квашнина, д.2,4,6.

Сведения государственного кадастра недвижимости на данные объекты недвижимости отсутствуют. Границы проектируемых земельных участков приняты с учетом сложившейся застройки и фактического землепользования в кадастровом квартале 67:07:0200101.

Проектом планировки и межевания территории предусматривается образование трех земельных участков под условным номером 67:07:0200101:ЗУ1, 67:07:0200101:ЗУ2, 67:07:0200101:ЗУ3, с разрешенным использованием «размещение жилых многоквартирных домов этажностью от 1 до 3 этажей включительно без приквартирных участков», земельный участок относится к землям государственной неразграниченной собственности. Для образования земельных участков не требуется изъятие земель и земельных участков, не

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кодч	Лист	Ходок	Подпись	Дата

требуется перевод земель в иные категории. Границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не изменяются.

Сведения об образуемых земельных участках

Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв.м	Категория земель	Сведения о зарегистрированных правах	Вид разрешенного использования	Местоположение ЗУ
67:07:0200101:ЗУ1	3813	Земли населенных пунктов	Сведения отсутствуют	размещение жилых многоквартирных домов этажностью от 1 до 3 этажей включительно без приквартирных участков	РФ, Смоленская обл., Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.2
67:07:0200101:ЗУ2	3320	Земли населенных пунктов	Сведения отсутствуют	размещение жилых многоквартирных домов этажностью от 1 до 3 этажей включительно без приквартирных участков	РФ, Смоленская обл., Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.4
67:07:0200101:ЗУ3	2856	Земли населенных пунктов	Сведения отсутствуют	размещение жилых многоквартирных домов этажностью от 1 до 3 этажей включительно без приквартирных участков	РФ, Смоленская обл., Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашнина, д.6

2.4. Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков

Таблица Координаты поворотных точек

							Лист
							12
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Обозначение характерных точек границ	координаты	
	х	у
67:07:0200101:3У1		
н1	507241.93	1244637.36
н2	507208.92	1244719.67
н3	507268.13	1244722.64
н4	507280.24	1244725.95
7	507276.82	1244685.10
8	507271.86	1244685.69
5	507271.24	1244679.72
6	507276.26	1244679.16
н5	507275.21	1244670.13
н6	507269.77	1244671.57
н7	507262.54	1244652.52
н8	507254.83	1244645.39
н9	507243.08	1244640.22
н1	507241.93	1244637.36
67:07:0200101:3У2		
9	507243.08	1244640.22
н1	507241.93	1244637.36
н10	507255.96	1244604.40
н11	507298.79	1244600.70
н12	507310.32	1244665.08
н5	507275.21	1244670.13
н6	507269.77	1244671.57
н7	507262.54	1244652.52
н8	507254.83	1244645.39
н9	507243.08	1244640.22
1	507294.16	1244629.01
4	507294.33	1244635.36
3	507299.22	1244635.21
2	507299.11	1244628.90
1	507294.16	1244629.01
67:07:0200101:3У3		
7	507276.82	1244685.10
6	507276.26	1244679.16
н5	507275.21	1244670.13
н12	507310.32	1244665.08
н13	507322.66	1244663.62
11	507325.46	1244688.61
10	507320.30	1244689.01
9	507320.71	1244695.00
12	507325.85	1244694.61
н14	507328.61	1244724.36
н15	507288.58	1244728.47
н4	507280.24	1244725.95
7	507276.82	1244685.10
н16	507290.88	1244720.74
н17	507290.92	1244721.04
н18	507294.59	1244720.52
н19	507294.55	1244720.22
н16	507290.88	1244720.74

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	Ледок.	Подпись	Дата

2.5. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК_67. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

2.6. Рекомендации по порядку установления границ на местности

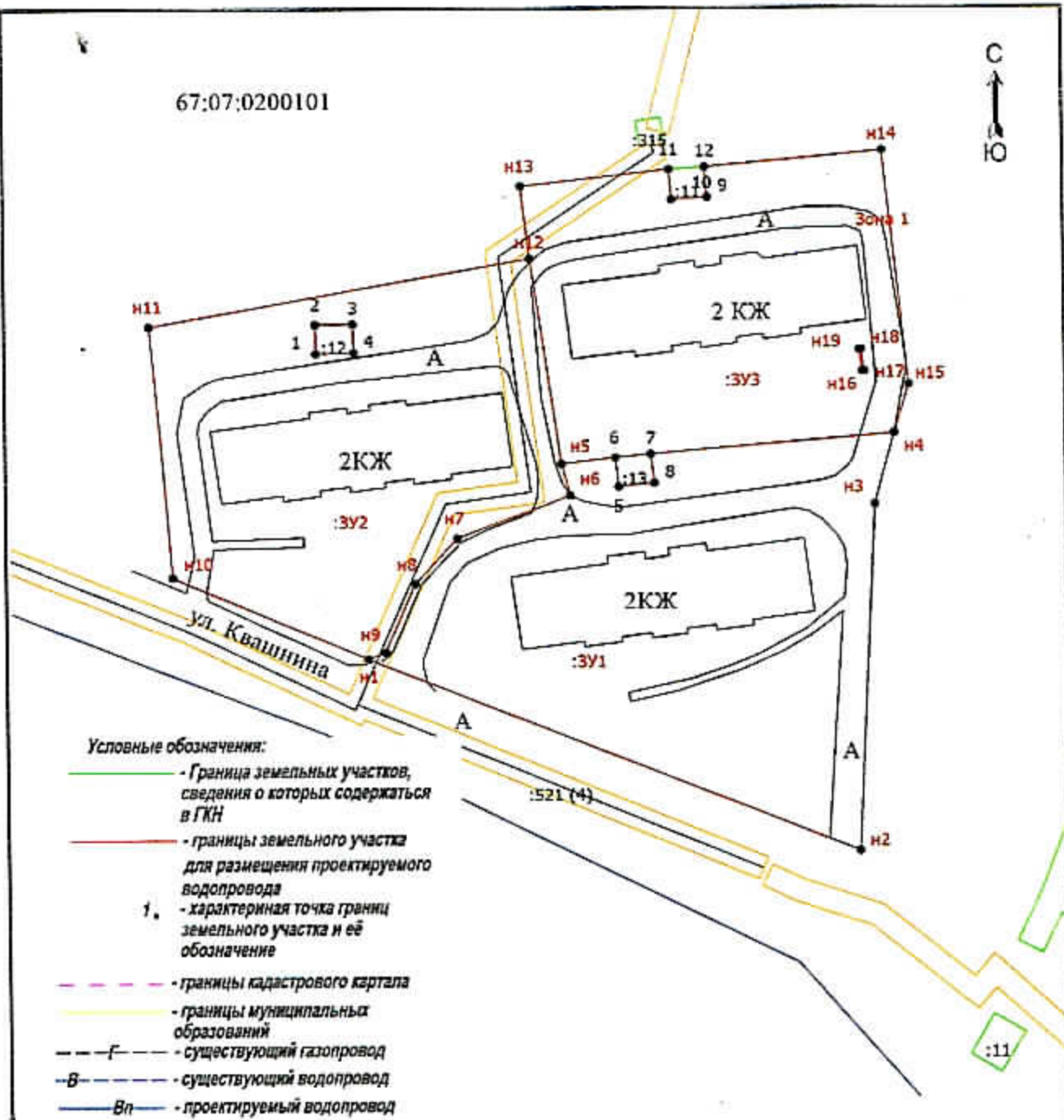
Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

Проект планировки и межевания территории

						Лист
						14
Изм.	Колуч	Лист	Ледок	Подпись	Дата	

67:07:0200101



Условные обозначения:

- - Граница земельных участков, сведения о которых содержатся в ГКН
- - границы земельного участка для размещения проектируемого водопровода
- 1. - характеристическая точка границ земельного участка и её обозначение
- - - - границы кадастрового квартала
- - границы муниципальных образований
- - - Г - - - - существующий газопровод
- - - В - - - - существующий водопровод
- Вп — - проектируемый водопровод
- - сервитут, оформляемый под планируемый линейный объект
- 67:25:0010616:3У1 - обозначение образуемого земельного участка
- 67:25:0010616:45С1 - обозначение формируемого сервитута

Чертеж разработана на основе геодезической съёмки масштаба 1:500 выполненной ООО «БИК»

					Российская Федерация, Смоленская область, Духовщинский район, Духовщинское городское поселение, г. Духовщина, ул. Квашинна, д.2,4,6			
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории части квартала. Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						-	1	1
Разраб.		Семенова Е.С.		02.20				
Директор		Хорошкесев		02.20				
					Масштаб 1:1000	ООО «БИК»		

Приложение

к решению Совета депутатов
Духовщинского городского
поселения Духовщинского района
Смоленской области
от 12.10.2010 № 37

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ДУХОВЩИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ДУХОВЩИНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДУХОВЩИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ ДУХОВЩИНСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ И
ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Духовщинское городское поселение Духовщинского района Смоленской области (далее - Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования Духовщинское городское поселение Духовщинского района Смоленской области (далее также – городское поселение), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Смоленской области, Уставом Духовщинского городского поселения, генеральным планом Духовщинского городского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории Духовщинского городского поселения, установления границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Духовщинского городского поселения, создания благоприятных условий проживания, сохранения окружающей среды и объектов исторического и культурного наследия;

Во встроенно-пристроенных к дому помещений общественного назначения допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, та предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения.

Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.

Размещение рекламы не допускается на ограждениях участка, дома, строения.

Размещение мелкого скота и птицы в районах индивидуальной застройки усадебного типа допускается при размере приусадебного участка не менее 0,1 га.

4. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж1 установлены в статьях 40.15 Правил.

Статья 41.2. Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж2

1. Жилая зона Ж2 – зона застройки многоквартирными малоэтажными (до 3 этажей включительно) домами без приквартирных участков, предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельных стоящих и встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Ж2 установлен в соответствии с таблицей 3:

Отношение к главной функции	№№ пп	Виды разрешенного использования территории	Параметры застройки
Основные виды	1.	Размещение жилых многоквартирных домов этажностью от 1 до 3 этажей включительно без приквартирных участков	Таблица 3 1. Коэффициент использования территории – не более 0,94 2. Отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 5 м. 3. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами. 4. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующей среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется утвержденной градостроительной документацией. 5. Минимально допустимое расстояние от окон жилых домов и общественных зданий до: -детских площадок – 12 м; -площадок для отдыха взрослых – 10 м;

		<p>-спортивных площадок в зависимости от шумовых характеристик – 10-40 м; -хозяйственных площадок – 20 м; -площадок для выгула собак – 40 м. 6. Расстояние от площадок для сбора мусора до жилых домов не менее 20 м, но не более 100 м, до детских учреждений, спортивных площадок и площадок отдыха – не менее 25 м.</p>
2.	Здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, суда, прокуратуры, охраны правопорядка	1. Этажность - не более 3-х этажей. 2. Высота зданий - не более 15 м. 3. Процент застройки устанавливается проектной документацией.
3.	Общеобразовательные учреждения	4. Отступ от красной линии:
4.	Детские дошкольные учреждения	а) в районах существующей застройки - в соответствии со сложившейся линией застройки; б) в районах новой застройки:
5.	Библиотеки, справочные бюро, салоны сотовой связи, фотосалоны, парикмахерские, прачечные, химчистки, пошивочные ателье, мастерские по мелкому бытовому ремонту	- общеобразовательных учреждений и детских дошкольных учреждений - 25 м; - иных зданий - не менее 5 м. 5. Расстояние между жилыми зданиями, а также между общественными жилыми зданиями определяется исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты.
6.	Поликлиники, амбулатории, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни	6. Размер земельного участка на одно место: детские дошкольные учреждения:
7.	Медицинские кабинеты, аптеки, аптечные киоски	-отдельно стоящие – 30-40 кв. м (в зависимости от вместимости), пристроенные – 22,5 кв. м;
8.	Ветеринарные лечебницы для мелких домашних животных без их постоянного содержания	общеобразовательные учреждения – 17-60 кв. м; магазины:
9.	Магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 150 кв. м	-отдельно стоящие – не более 1150 кв. м; -встроенно-пристроенные – общей площадью не более 400 кв. м;
10.	Объекты гражданской обороны, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, шты с инвентарем и другие)	поликлиники – общей площадью не более 600 кв. м. 7. В первом, втором и цокольном этажах жилых зданий допускается при условии выполнения требований санитарно-гигиенических и противопожарных норм и правил размещение объектов общественного назначения, в том числе: - магазинов розничной торговли; - общественного питания, бытового обслуживания; - отделений связи площадью не более 700 кв.м; - сбербанков; - женских консультаций; - раздаточных кухонь молочных кухонь; - юридических консультаций и нотариальных контор, загсов; - филиалов библиотек, выставочных залов; - контор жилищно-эксплуатационных организаций; - для физкультурно-оздоровительных занятий общей площадью до 150 кв. м, культурно-массовой работы с населением; - для кратковременного пребывания детей дошкольного возраста (кроме цокольных этажей). 8. Оформление фасадов и ограждений со стороны улиц должны соответствовать характеру и типу застройки поселка, что определяется утвержденной градостроительной документацией.

Вспомогательные	1.	Гаражи индивидуального автотранспорта подземные и полузаглубленные или открытые автостоянки, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора, хозяйственные площадки, детские спортивные площадки, площадки для отдыха	1. Не более, чем одно место парковки на одну квартиру 2. Площадь застройки и земельных участков отдельных стоящих автостоянок для хранения легковых автомобилей на одно машино-место для: одноэтажных - 30 кв. м; 2-х этажных - 20 кв. м; 3-х этажных - 14 кв. м; 4-х этажных - 12 кв. м; 5-и этажных - 10 кв. м. Площадь застройки и земельных участков для подземных стоянок на одно машино-место - 25 кв. м
	2.	Площадки детские, спортивные, площадки для отдыха, хозяйственные площадки,	1. Минимально допустимое расстояние от окон жилых домов и общественных зданий до: -детских площадок - 12 м; -площадок для отдыха взрослых - 10 м; -спортивных площадок в зависимости от шумовых характеристик - 10-40 м; -хозяйственных площадок - 20 м; -площадок для выгула собак - 40 м. 2. Удельный размер площадок на 1 жителя: - для игр дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв. м; - для отдыха взрослых - 0,1 кв. м; - для занятий физкультурой - 2,0 кв. м; - для хозяйственных целей и выгула собак - 0,3 кв. м; - для стоянки автомобилей - 0,8 кв. м.
	3.	Хозяйственные постройки и отдельно стоящие хозяйственные корпуса общественных зданий	
	4.	Гаражи служебного автотранспорта	
	5.	Гостевые автостоянки	Вместимостью не более 20 машино-мест на расстоянии - не менее 15 м от жилых зданий; - не менее 10 м от общественных зданий; - не менее 50 м от детских, лечебных, спортивных учреждений и площадок.
	6.	Сооружения локального инженерного обеспечения	
	7.	Здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения	
	8.	Здания и помещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	
	9.	Открытые площадки для занятий спортом и физкультурой	Минимальное расстояние от жилых и общественных зданий в зависимости от шумовых характеристик - до 40 м.
	10.	Школьные сады	
	11.	Учебно-тренировочные комплексы	
	12.	Склады инвентаря	
	13.	Площадки для сбора мусора	Расстояние от площадок для сбора мусора до жилых домов не менее 20 м, но не более 100 м, до детских учреждений, спортивных площадок и площадок отдыха - не менее 25 м.
Условно разрешенные	1.	Клубы многоцелевого и специализированного назначения	
	2.	Гостиницы	
	3.	Отделения банков	
	4.	Магазины торговой площадью более 150 кв. м	
	5.	Физкультурно-спортивные комплексы	

6.	Больницы, диспансеры, пункты оказания скорой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции	
7.	Пожарные части, здания для размещения подразделений пожарной охраны	Отступ от красной линии не менее 10 м
8.	Общественные бассейны	
9.	Бани, сауны общего пользования	
10.	Предприятия общественного питания	Вместимостью не более 16 посадочных мест
11.	Автомойки мощностью не более двух постов	
12.	Гаражи подземные, полузаглубленные, многоэтажные	
13.	Культовые сооружения и объекты	
14.	Производственные, коммунальные и складские объекты	Класс санитарной вредности - не выше V

3. На территории малоэтажной застройки жилой зоны Ж2 в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования, нормативами градостроительного проектирования Смоленской области:

- запрещается размещение временных торговых павильонов и других помещений обслуживания на внутриквартальных территориях;

- запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах;

- жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

В жилых зданиях не допускается размещать:

- специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;

- магазины и другие помещения с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов (легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке), а также твердых пожароопасных материалов;

- магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- магазины специализированные рыбные;

- магазины, специализированные овощные без мойки и расфасовки;

- магазины суммарной торговой площадью более 1000 м²;

- объекты с режимом функционирования после 23 часов;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м²);

- мастерские ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви нормируемой площадью свыше 100 м²;

- бани и сауны;

- казино;

- дискотеки;

- предприятия питания и досуга с числом мест более 50 и общей площадью более 250 м² с режимом функционирования после 23 часов и с музыкальным сопровождением – рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- автоматические телефонные станции, предназначенные для телефонизации жилых зданий, общей площадью более 100 м²;
- общественные уборные;
- похоронные бюро;
- пункты приема посуды;
- склады оптовой (или мелкооптовой) торговли;
- производственные помещения (кроме мастерских реставрационных народных промыслов, помещений для труда инвалидов и людей старшего возраста размещаемых в специализированных квартирных жилых домах, в их числе пункты выдачи работы на дом, мастерские сборочные, монтажные и декоративных работ);
- зуботехнические лаборатории;
- клиничко-диагностические и бактериологические лаборатории;
- стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник;
- диспансеры всех типов;
- травмопункты;
- подстанции скорой и неотложной медицинской помощи;
- дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные фтизиатрические кабинеты врачебного приема;
- отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениями и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками являющимися источником ионизирующего излучения.

4. Дополнительные ограничения использования земельных участков и объемов капитального строительства территориальной зоны Ж2 установлены в статьях 50.15 Правил.

Статья 41.3. Градостроительные регламенты. Жилая зона Ж3

1. Жилая зона Ж3 – зона застройки многоквартирными многоэтажными (от 3-х этажей и выше) жилыми домами, предназначена для проживания населения, включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Ж3 установлен в соответствии с таблицей 4:

Отношение к	№	Виды разрешенного использования	Таблица 4 Параметры застройки
-------------	---	---------------------------------	----------------------------------

