



Управление архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары



НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ
ЗЕМЛЯ И ГОРОД



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ ЧЕБОКСАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (Г.ЧЕБОКСАРЫ, П.СЕВЕРНЫЙ, П.СОСНОВКА, П.Н.ЛАПСАРЫ, Д. ЧАНДРОВО)

ТОМ II МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

2016 год

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ ЧЕБОКСАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (Г.ЧЕБОКСАРЫ, П.СЕВЕРНЫЙ, П.СОСНОВКА, П.Н.ЛАПСАРЫ, Д.ЧАНДРОВО)

Том II. Материалы по обоснованию проекта планировки

Заказчик: Управление архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары

Муниципальный контракт: №135

Исполнитель: ООО НИИ "Земля и город"

Генеральный директор _____ П.И. Комаров

Главный архитектор _____ М.Э. Ключикова

Главный технолог _____ Р.А. Васин

Руководитель отдела _____ Е.А. Чашурин

В подготовке проекта планировки территории общего пользования в населенных пунктах Чебоксарского городского округа (г. Чебоксары, п. Северный, п. Сосновка, п. Н. Лапсары, д. Чандрово) также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЧЕБОКСАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Проект планировки территории общего пользования содержит две части:

Том I

- часть первая – положения о размещении объектов капитального строительства (текстовая часть);
- часть вторая – разбивочный чертеж красных линий (графические материалы).

Том II

Материалы по обоснованию проекта планировки территории общего пользования в населенных пунктах Чебоксарского городского округа (г. Чебоксары, п. Северный, п. Сосновка, п. Н. Лапсары, д. Чандрово) в виде пояснительной записки и карт.

Содержание Тома II
Материалы по обоснованию проекта

ВВЕДЕНИЕ	6
РАЗДЕЛ 1.....	7
1.1 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	7
1.2 ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ПРИ РЕЗЕРВИРОВАНИИ И ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....	7

Карты в составе материалов по обоснованию

Схема 1. Схема расположения населенных пунктов в структуре Чебоксарского городского округа	М 1:25 000
Схема 2.Схема существующего состояния	М 1:10 000
Схема 3. Анализ существующего состояния. Предложения по изменению красных линий	М 1:10 000
Схема 4.Схема общественных пространств	М 1:10 000

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории общего пользования в населенных пунктах Чебоксарского городского округа (г. Чебоксары, п. Северный, п. Сосновка, п. Н. Лапсары, д. Чандрово) разработан научно-исследовательским институтом «Земля и город» (г. Нижний Новгород) в соответствии с муниципальным контрактом №135 от 14.08.2015 по заданию Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

Проект планировки территории общего пользования в населенных пунктах Чебоксарского городского округа (г. Чебоксары, п. Северный, п. Сосновка, п. Н. Лапсары, д. Чандрово) разрабатывался с соблюдением положений Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Земельного Кодекса Российской Федерации, Инструкции о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, других действующих законодательных и нормативных документов.

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 (далее - линейные объекты);

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Проект планировки территории общего пользования в населенных пунктах Чебоксарского городского округа (г. Чебоксары, п. Северный, п. Сосновка, п. Н. Лапсары, д. Чандрово) выполнен с использованием подосновы М 1:2000 в электронном виде в формате MapInfo.

РАЗДЕЛ 1.

1.1 ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

При проектировании красных линий руководствовались следующими документами:

- Генеральный план (Утвержден решением Чебоксарского городского собрания депутатов №1787 от 23.12.2014);
- Ранее разработанные утвержденные проекты планировки;
- Кадастровые планы земельных участков, поставленных на кадастровый учет;
- Правила землепользования и застройки (Утверждены решением Чебоксарского городского Собрания депутатов №1683 от 14.07.2005).

При установлении красных линий в приоритете учитывалось существующее состояние земельных участков, поставленных на кадастровый учет. В местах, где граница земельного участка не препятствовала прокладке коридора по ширине (в соответствии с градостроительной документацией, а также выполнялось требование- ширина проезжей части должна быть не меньше 6 метров), красная линия устанавливалась по границе земельного участка. Коридоры, шириной меньше 6 метров, исключались из территории общего пользования и входили в состав квартала.

При установлении красных линий учитывался генеральный план, в части установления ширины улиц планируемой улично-дорожной сети.

1.2 ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ АДМИНИСТРАЦИИ ПРИ РЕЗЕРВИРОВАНИИ И ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Резервирование земельных участков. Согласно ст. 70 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.07.2013), резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных ст. 49 Земельного кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории.

Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального

значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 (ред. от 04.10.2012) «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»).

Предусмотренные ст. 40 Земельного кодекса права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для муниципальных нужд.

Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются Земельным кодексом и другими федеральными законами.

Изъятие земельных участков. В соответствии со ст. 55 Земельного кодекса изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного кодекса.

Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Порядок выкупа земельного участка у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством (Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ в ред. от 23.07.2013, ст. 279).

Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления.

Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

ПРИЛОЖЕНИЕ

**Приложение
Техническое задание**

Приложение № 1
к Муниципальному контракту
№ 135 от «14» 08 2015 года

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на оказание услуг по разработке проекта планировки территорий общего пользования в населенных пунктах Чебоксарского городского округа (г. Чебоксары, п. Северный, п. Сосновка, п. Н. Лапсары, д. Чандрово)

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
1.	Вид градостроительной документации	Проект планировки территорий общего пользования в населенных пунктах Чебоксарского городского округа (г.Чебоксары, п. Северный, п. Сосновка, п. Н. Лапсары, д.Чандрово).
2.	Заказчик	Управление архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары
3.	Разработчик проекта	Победитель открытого конкурса на право заключения муниципального контракта.
4.	Основание для разработки градостроительной документации	Адресная инвестиционная программа города Чебоксары, утвержденная решением ЧГСД
5.	Срок выполнения услуг	с момента заключения Контракта до 01 марта 2016 г.
6.	Цели и задачи разработки	<p>Цели: выявление территорий общего пользования регионального, местного уровня, включая сады, парки, набережные, находящиеся в составе рекреационных территорий общего пользования и установление границ этих территорий; упорядочение и установление (сохранение, изменение, отмена, планирование) красных линий на территории населенных пунктов: г.Чебоксары, п.Северный, п.Сосновка, п. Н.Лапсары, д.Чандрово, с целью соблюдения градостроительных требований и соответствия существующей застройке территории; определение линии отступа от красных линий (линий градостроительного регулирования) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; совмещение информационных слоев государственного кадастра объектов недвижимости (в части земельных участков) и дежурного плана красных линий управления архитектуры и градостроительства (в части красных линий).</p> <p>Задачи: Проведение анализа и оценки существующих и планируемых (утвержденных документацией по планировке территории) красных линий, границ территорий общего пользования, в том числе площадей, улиц, проездов, набережных, скверов, бульваров, находящихся на застроенных и подлежащих застройке территориях (включая территории застраиваемых новых микрорайонов, кварталов, жилых групп и иных элементов планировочной структуры) в населенных пунктах: г.Чебоксары, п.Северный, п.Сосновка, п. Н.Лапсары, д.Чандрово, на предмет актуальности градостроительных решений с учетом сложившейся и планируемой (генпланом) трассировки улично-дорожной сети и соответствия местоположений красных линий реальной планировке территории. Выявление ранее предусмотренных в градостроительной документации и в отсутствии такой документации красных линий, не реализованных в существующей планировке территории. Приведение красных линий в порядок, включая восстановление тех из них, которые оказались утраченными или нарушенными бессистемным межеванием земельных</p>

		участков.
7.	Объект градостроительного планирования	Застроенные и подлежащие застройке территории населенных пунктов, входящих в состав Чебоксарского городского округа (г.Чебоксары, п.Северный, п.Сосновка, п.Н.Лапсары, д.Чандрово).
8.	Границы проектирования	В границах, перечисленных населенных пунктов, установленных решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 23 декабря 2014 г. №1787
9.	Исходная информация и материалы	<p>Топографическая съемка М 1:2000 в формате Mapinfo. Сводный (дежурный) план красных линий. Чертежи красных линий, улично-дорожной сети застроенных и подлежащих застройке территорий, утвержденных в составе проектов планировки и межевания территорий микрорайонов, кварталов, жилых групп и иных элементов планировочной структуры. Транспортная схема и карта функциональных зон утвержденного генерального плана Чебоксарского городского округа.</p>
10.	Состав проекта	<p>Состав проекта планировки выполнить в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса РФ. Проект планировки должен включать в себя основную часть (которая подлежит утверждению) и материалы по обоснованию, и состоять из материалов в графической форме и пояснительной записки.</p> <p>К 1-му этапу работ относятся - материалы по обоснованию, включающие:</p> <p>графические материалы: схема расположения населенных пунктов в структуре Чебоксарского городского округа; схемы использования территории каждого населенного пункта с отображением улично-дорожной сети, объектов инженерной инфраструктуры, существующих красных линий, территорий общего пользования (опорный план); схемы застройки кварталов, улично-дорожной сети, объектов инженерной инфраструктуры, с отображением сохраняемых, изменяемых, планируемых и отменяемых красных линий, предлагаемых линий отступа от красных линий (линий градостроительного регулирования), а также территорий общего пользования каждого населенного пункта;</p> <p>иные материалы в графической форме для обоснования принятых решений.</p> <p>Пояснительная записка к материалам по обоснованию содержит описание выполненных работ по сохранению, изменению, установлению красных линий, определению границ территорий общего пользования в каждом населенном пункте городского округа, предложения по установлению линий отступа от красных линий (линий градостроительного регулирования), иные обоснования принимаемых проектных решений.</p> <p><i>Материалы по обоснованию подлежат согласованию в рабочем порядке с главным архитектором города Чебоксары, с Заказчиком.</i></p> <p>Графические материалы основной части должны включать в себя:</p> <p>чертежи планировки территории кварталов с отображением: существующей и планируемой застройки (на основании утвержденных проектов планировки и межевания), дорог, проездов, улиц, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, сохраняемых, изменяемых и планируемых красных линий, предлагаемых линий отступа от красных линий (линий градостроительного регулирования), а также территорий общего пользования каждого населенного пункта;</p>

		<p>чертежи плана красных линий, территорий общего пользования, линий отступа от красных линий (линий градостроительного регулирования) рекомендуемых к утверждению на каждый населенный пункт;</p> <p>разбивочные чертежи красных линий с координатами поворотных точек в МСК-21 на каждый населенный пункт.</p> <p>иные материалы в графической форме для утверждения проекта планировки и межевания территории населенных пунктов.</p> <p>Пояснительная записка должна содержать информацию об утвержденной градостроительной документации, в составе которой были выполнены планы красных линий, анализ существующих сведений о красных линиях, территорий общего пользования, также предложения для установления, сохранения, изменения и отмены красных линий, линий отступа от красных линий (линий градостроительного регулирования), аналитический расчет красных линий по координатам, ведомость координат точек пересечения осей, переломных точек осей и красных линий, иную информацию о принятых проектных решениях.</p> <p>Графические материалы выполнить в М1: 1000, М1: 500.</p>
11.	Требования к содержанию проекта	<p>Проект выполнить в соответствии с требованиями: статьи 42 Градостроительного кодекса РФ; РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;</p> <p>Местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа», утвержденные решением Чебоксарского городского Собрания депутатов 14.06.2012 г. № 625, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Чувашской Республики, органа местного самоуправления Чебоксарского городского округа по вопросам градостроительной деятельности.</p> <p>Требования по установлению красных линий при подготовке проекта планировки изложены в приложении №1 к настоящему техническому заданию.</p>
12.	Дополнительные требования	<p>Всю разработанную документацию выполнить в 4 (четыре) экземплярах на бумажном носителе и 1 (один) экземпляр на электронном носителе.</p> <p>Тип файла: jpg или pdf.</p> <p>Подготовить материалы: для публикации в печатном и электронном виде, в составе пояснительной записки и графических материалов; для демонстрации на публичных слушаниях, обеспечивающих свободное прочтение чертежей.</p> <p>Сведения о красных линиях в составе проекта формируются в виде гео-информационного векторного слоя, подготовленного для официального учета в ИСОГД управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.</p>
13.	Порядок согласования и утверждения	<p>В процессе проектных работ 1-ый этап - материалы по обоснованию, подлежат согласованию в рабочем порядке с Заказчиком, главным архитектором города Чебоксары, рассмотрению на малом городском градостроительном совете (при необходимости)</p> <p>Разработанный проект планировки в полном объеме подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проверке в управление архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.</p> <p>Утверждение проекта планировки территории</p>

		осуществляется Заказчиком в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ.
14.	Гарантийный срок на оказываемые услуги	Гарантийный срок на оказываемые по настоящему Контракту услуги составляет – 5 лет с даты подписания акта о приемке оказанных услуг.

Заказчик:

А.Л. Павлов

« » 2015 г.

М.П.



Исполнитель:

П.И. Комаров

2015 г.





