

Проект межевания территории,
расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101
в границах элементов планировочной структуры,
утвержденной постановлением №1170-па от 07.06.2016 г.

1905 – ПМ

2019

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту межевания территории,
расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101
в границах элементов планировочной структуры,
утвержденной постановлением №1170-па от 07.06.2016 г.**

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№
-------------	----------------	------------

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
2. Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в РФ»;
4. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 17.11.1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»;
7. Закон Приморского края от 29.06.2009 г. № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края»;
8. Постановление Администрации Приморского края от 21.12.2016 г. № 593-ПА «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования в Приморском крае»;
9. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
10. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
11. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
12. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утверждённой постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. № 150.
13. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 739/пр "Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории".

Основой для разработки документации послужили топографические планы М 1:500, в составе, обеспечивающем непрерывное покрытие планируемой территории, выполненные ООО «Тихоокеанское Геодезическое Бюро» в 2016 г в системе координат МСК-25.

Изм.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

						1905 – ПЗ. Том 1	Лист
							5
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации" определено, что при разработке проекта межевания территорий должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; зеленых насаждений, хозяйственных площадок; резервных территорий.

При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Обязательными положениями проекта межевания территорий являются:

границы земельных участков;

предложения по установлению публичных сервитутов.

Проекты межевания территорий в виде графических и текстовых материалов являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

Данным проектом предусмотрено определение параметров разрешенного строительства формируемого земельного участка (1 участок под ведение дачного хозяйства) на территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101 в зоне индивидуальной жилой застройки по ул. Заречной в п. Дунай.

Интв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№							Лист
			1905 – ПЗ. Том 1						
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата				6

2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Основой для разработки проектов межевания территорий в соответствии с частью 9 статьи 42 Градостроительного Кодекса РФ является проект планировки территории. Проект межевания территории части улицы Заречная в п. Дунай городского округа ЗАТО город Фокино разработан в составе проекта планировки и проекта межевания территории части улицы Заречная в п. Дунай, утвержденного постановлением администрации №1170-па от 07.06.2016 г.

Проект межевания территорий разрабатывается в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий, расположенных в границах элементов планировочной структуры, определяет границы земельных участков, назначение застроенных территорий, а также территорий, подлежащих застройке.

Проектируемые земельные участки расположены на землях населенного пункта. Территория проектируемых земельных участков расположена в зоне:

- зона индивидуальной жилой застройки – Ж1

Зона определена для застройки индивидуальными жилыми домами, дачными домами, блокированной жилой застройки, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, а также для застройки объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми для функционирования зоны.

Земельный участок :ЗУ1 выделяется для ведения дачного хозяйства и размещения жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений;

Объектом проектирования является территория общей площадью 0,36 га.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Таблица 2

№№	Наименование	Количество
1	Площадь проектируемого земельного участка, всего	0,36 га

Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	1905 – ПЗ. Том 1	Лист
							7

2	Количество земельных участков, выделяемых под ведение дачного хозяйства	1
3	Площадь земельного участка :ЗУ1	738 кв.м.

Проектируемый земельный участок образовывается из земель, находящихся в муниципальной собственности. Возможным способом образования участка является образование нового участка путем формирования нового объекта недвижимого имущества из состава территорий, не обладающих признаками и свойствами земельного участка.

2.2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Проектом не предусматривается выделение зон общего пользования

2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Основной разрешенный вид использования :ЗУ1– ведение дачного хозяйства.

2.4. Современное использование территории. Планировочные ограничения развития территории проектирования.

Проектируемая территория имеет относительно ровный рельеф. Средний уклон поверхности от 0-ти до 5-ти градусов, с падением уклона поверхности с юга на север. На выделяемом земельном участке нет существующих зданий и сооружений. В границах проектируемой территории древесно-кустарниковая растительность отсутствует.

Проектируемый участок находится в зоне индивидуальной жилой застройки. Планировочных ограждений нет. Водоохранная зона ручья накладывается на участок проектирования.

К формируемым земельным участкам предусматривается существующий подъезд, который связывается с существующими улицами в жилой застройке.

Изм.№	Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

						1905 – ПЗ. Том 1	Лист
							8
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

Транспортные связи органичны и проложены с максимальным сохранением рельефа.

2.5 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Решение генерального плана территории, включающей формируемый земельный участок в районе ул. Заречная осуществлено с учетом требований пожарной безопасности, которая обеспечивается:

- противопожарными разрывами между зданиями;
- твердым покрытием основных дорог и площадок;
- проездами и площадками, обеспечивающими подъезд пожарной техники к объектам капитального строительства.

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№					Лист
			1905 – ПЗ. Том 1				
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

Проект межевания территории,
расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101
в границах элементов планировочной структуры,
утвержденной постановлением №1170-па от 07.06.2016 г.

1905 – ПМ

Утверждаемая часть

Директор

Пырегова Н.Н.

2019

Ведомость чертёжей

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Схема расположения элементов планировочной структуры	
3	Чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	
4	Чертеж линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Чертеж границ зон действия публичных сервитутов.	
5	Чертеж границ, образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	

Ведомость ссылочных и прилагаемых материалов

Обозначение	Наименование	Примечание
1	Генеральный план городского округа ЗАТО город Фокино Приморского края, утвержденный решением Думы ГО ЗАТО г. Фокино в 2015 г.	
2	Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Думы ГО ЗАТО г. Фокино №286 - МПА от 06.11.2015	
3	Постановление №1328-па от 29.08.2018г. "О подготовке документации по проекту межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101 в составе проекта планировки территории "	
4	Постановление №1170-па от 07.06.2016г. "Об утверждении проектов планировок территорий""	

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Технико-экономические показатели

Наименование	Ед. изм.	Кол-во
Площадь территории проектирования	га	0,36
Общая площадь земельного участка в ограждениях	кв.м	738
Количество объектов капитального строительства	шт.	1

Ведомость земельных участков

№ уч.	Вид разрешен. использования	Наименование	Площадь участка
:ЗУ1	Ведение дачного хозяйства	Участок находится на по адресу: примерно в 296 м по направлению на юг от ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка. Адрес ориентира: Приморский край, городской округ ЗАТО город Фокино, п.Дунай, ул. Центральная, дом 2.	738 м ²
Категория земель		Земли населенных пунктов	
Зона расположения земельного участка		Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1905 - ПМ			
	Разработал	Пырегова Н.Н.				Проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101 в границах элементов планировочной структуры, утвержденной постановлением №1170-па от 07.06.2016 г.			
	ГАП	Пырегова Н.Н.							
						Общие данные	ООО "Тихастпроект" г. Фокино		
						Утверждаемая часть	ПМ	Лист	Листов
						1905 - ПМ			

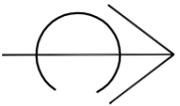
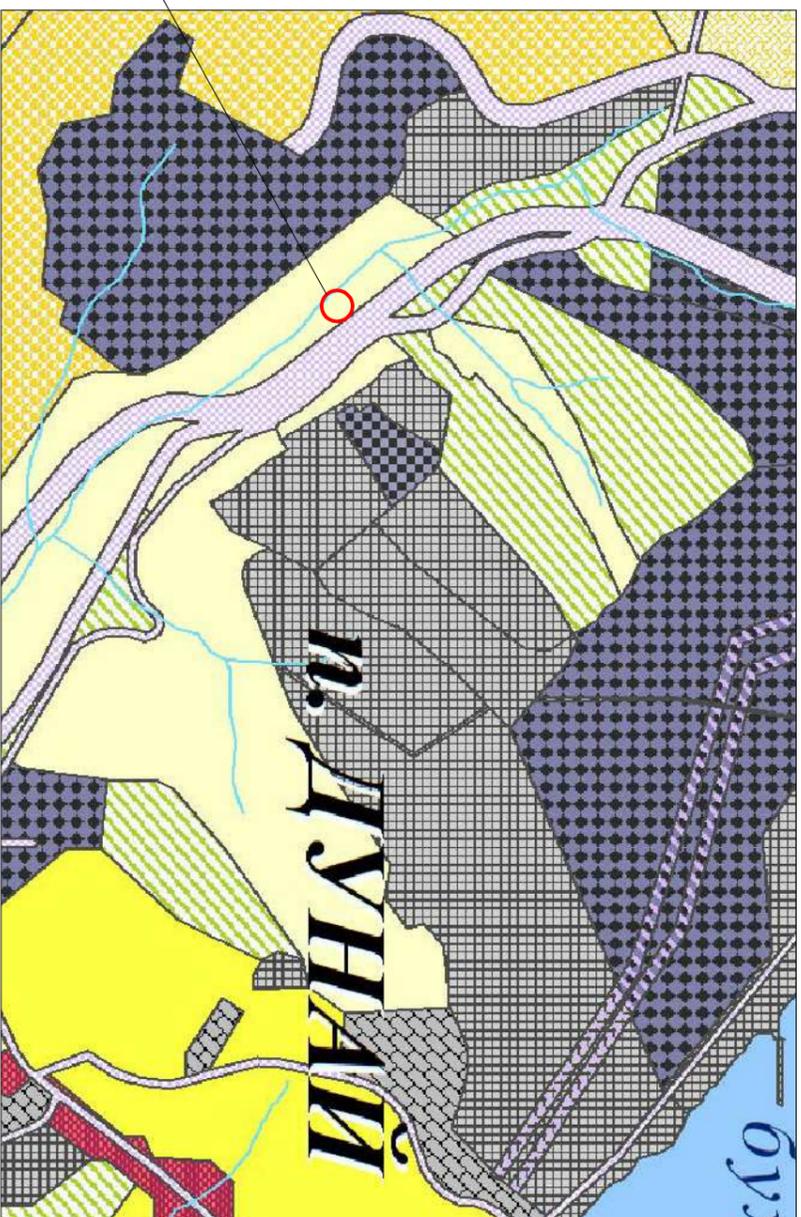


Схема расположения элементов планировочной структуры

Формируемый участок :ЗУ1

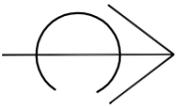


Территориальные зоны

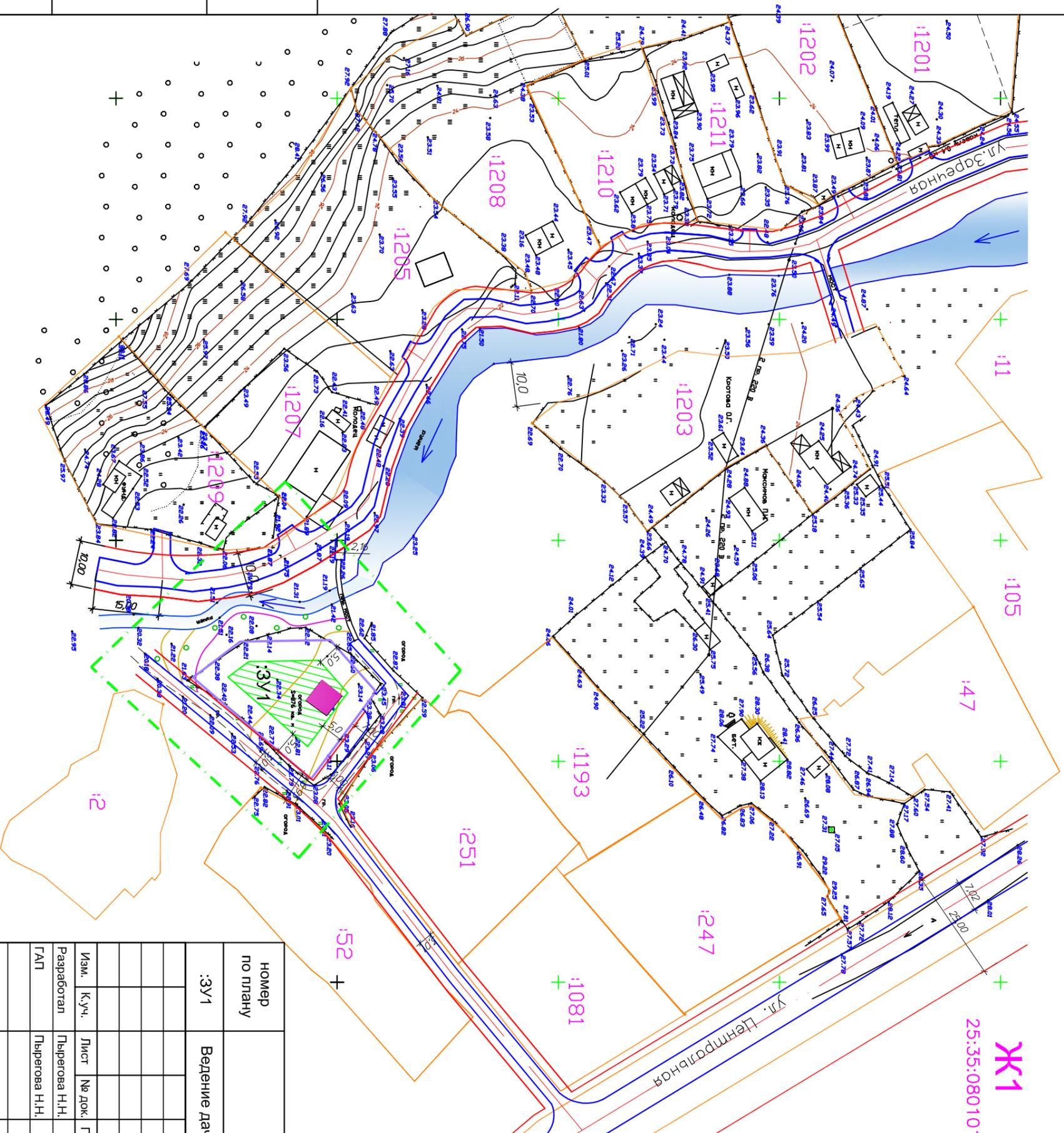
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)
- Производственная зона (П1)
- Коммунально-складская зона (П2)
- Зона транспортной инфраструктуры (Т)
- Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)
- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)
- Зона рекреационного назначения (Р)
- Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп2)

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

1905 - ПМ			
Проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101 в границах элементов планировочной структуры, утвержденной постановлением №1170-па от 07.06.2016 г.			
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.
Разработал	Пырегова Н.Н.	Подп.	Дата
ГАП	Пырегова Н.Н.		
Утверждаемая часть		Стадия	Лист
Схема расположения элементов планировочной структуры		ПМ	2
ООО "Тихаспроект"		Листов	
г. Фокино			



Чертеж линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
 Чертеж границ зон действия публичных сервитутов. М1 : 1000



Ж1

25:35:080101

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница проектируемой территории
 - красные линии
 - граница водоохранной зоны
 - граница формируемого земельного участка, планируемого для предоставления физическим лицам для строительства
 - место допустимого размещения зданий и сооружений

В границах зоны проектирования нет зон действия публичных сервитутов

Экспликация земельных участков

Номер по плану	Наименование	Код вида разрешенного использования земельного участка
:3У1	Ведение дачного хозяйства	13.3

1905 - ПМ	
Проект межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101 в границах элементов планировочной структуры, утвержденной постановлением №1170-па от 07.06.2016 г.	Страницы Лист Листов
Утверждаемая часть	
Изм. К.Уч. Лист № док. Подп. Дата	Лист Листов
Разработал Пырегова Н.Н.	
ГАП Пырегова Н.Н.	ПМ 4

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Проект межевания территории,
расположенной в кадастровом квартале 25:35:080101
в границах элементов планировочной структуры,
утвержденной постановлением №1170-па от 07.06.2016

1905 – ПМ

Материалы по обоснованию

Директор

Пырегова Н.Н.

2019

