

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту межевания территории, расположенной
на земельном участке с кадастровым номером 25:35:020101:319**

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

СОДЕРЖАНИЕ.

1.1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ К ПОЯСНИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСКЕ

1.1. СОСТАВ ПРОЕКТА

1.2. РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТОВ, НА ОСНОВАНИИ КОТОРОГО ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ О РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1.3. Исходные данные и условия для подготовки проектной документации

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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

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;

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

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

2.5 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Согласовано:

		Дата
		Подпись
		Фамилия
		Должность

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № Подл.

						0420 - ПЗ			
Изм.	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подпись.	Дата				
ГАП		Малышев			03.2020	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	2	
							ООО «ПК «Кадастровое дело»		

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

1.1 Состав проекта

Таблица 1

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ЧЕРТЕЖА ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА	МАСШТАБ
	Пояснительная записка.	
	Графическая часть:	
	Основная (утверждаемая) часть	
Лист 1	Общие данные	
Лист 2	Общие данные (продолжение)	
Лист 3	Схема расположения элементов планировочной структуры	
Лист 4	Чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории.	М 1:1000
Лист 5	Чертеж линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	М 1:1000
Лист 6	Чертеж границ, образуемых земельными участками, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	М 1:1000
Лист 7-10	Экспликация точек поворота земельных участков	
	Материалы по обоснованию	
Лист 1	Общие данные	
Лист 2	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства.	М 1:1000
Лист 3	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий.	М 1:1000

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

						0420 – ПЗ. Том 1	Лист
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		3

1.2 Реквизиты документа, на основании которого принято решение о разработке проектной документации.

- Договор №22-15/сх от 22.12.2015 г. аренды земельного участка;
- Соглашение об изменении Договора №22-15/сх от 22.12.2015 г. аренды земельного участка.

1.3 Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.

Нормативные документы и основные требования к составу, содержанию и форме представляемой проектной документации:

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

Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Взам.инв.№	Подпись и дата	Индв.№ Подл.	0420 – ПЗ. Том 1	Лист
										4

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"

14. СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В соответствии с действующим законодательством, 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.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями, проезды, пешеходные дороги и проходы к зданиям и сооружениям, открытые площадки для временного хранения автомобилей, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, резервные территории.

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№					Лист	
								0420 – ПЗ. Том 1
			Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.		

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 формируемых земельных участков ДНП «Веселка» (12 участков) на территории, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 25:35:020101:319 в б. Веселка в п. Дунай.

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

Основой для подготовки проектов межевания территории в соответствии с частью 6 статьи 41 Градостроительного Кодекса РФ является проект планировки территории.

Проект межевания территорий разрабатывается в отношении подлежащих застройке территорий, расположенных в границах элементов планировочной

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№					Лист	
			0420 – ПЗ. Том 1					6
			Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.		

структуры, определяет назначение застроенных территорий, а также территорий, подлежащих застройке.

Проектируемые земельные участки расположены на землях населенного пункта в границах земельного участка с кадастровым номером 25:35:020101:319.

Территория проектируемых земельных участков расположена в зоне:

- зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения – Сх2

Зона определена для осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений

Земельные участки, в количестве 12 участков, образуются с видом разрешенного использования - «ведение садоводства» (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений) на территории ДНП «Веселка».

Участки находятся в б.Веселка п.Дунай.

Объектом проектирования является территория общей площадью 3 га.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Таблица 2

№№	Наименование	Количество
1	Площадь земельного участка с к. н. 25:35:020101:319, всего	3 га
2	Количество индивидуальных земельных участков	12

Изм.	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	-------	--------	-------	------

0420 – ПЗ. Том 1					Лист
					7

3	Общая площадь территории общего пользования	21161 кв.м
4	Общая площадь контейнерных площадок для сбора мусора	3 кв.м
5	Площадь земельного участка :ЗУ1	605 кв.м.
6	Площадь земельного участка :ЗУ2	603 кв.м.
7	Площадь земельного участка :ЗУ3	601 кв.м.
8	Площадь земельного участка :ЗУ4	602 кв.м.
9	Площадь земельного участка :ЗУ5	600 кв.м.
10	Площадь земельного участка :ЗУ6	603 кв.м.
11	Площадь земельного участка :ЗУ7	602 кв.м.
12	Площадь земельного участка :ЗУ8	864 кв.м.
13	Площадь земельного участка :ЗУ9	1062 кв.м.
14	Площадь земельного участка :ЗУ10	901 кв.м.
15	Площадь земельного участка :ЗУ11	901 кв.м.
16	Площадь земельного участка :ЗУ12	902 кв.м.

Проектируемые земельные участки образуются из земель, находящихся в аренде ДНП «Веселка». Возможным способом образования участков является раздел.

Раздел земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства, огородничества или дачного строительства либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен,

Инд.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	0420 – ПЗ. Том 1	Лист
							8

сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). – Статья 11.4 п.4 Земельного кодекса РФ

Образуемые земельные участки позволяют использование по назначению объектов недвижимости с данным видом разрешенного использования.

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 предусматривается выделение зон общего пользования на территории ДНП «Веселка» после образования индивидуальных участков. Площадь земельного участка с кадастровым номером 25:35:020101:319, всего 3 га. Площадь территории общего пользования – 21161 кв.м.

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

Основной разрешенный вид использования образуемых участков – ведение садоводства.

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

Проектируемая территория имеет сложный рельеф. В границах проектируемой территории имеется древесно-кустарниковая растительность (лес отсутствует).

На проектируемых земельных участках есть существующих некапитальные сооружения.

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

						0420 – ПЗ. Том 1	Лист
							9
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

Все проектируемые участки находятся в водоохранной зоне моря -500м.

Часть земельного участка находится в водоохраной зоне и прибрежной защитной полосе ручья -50м .

Часть земельного участка находится в береговой полосе ручья – 5м.

Арендодателю обеспечить беспрепятственный доступ к территории общего пользования – береговой полосе ручья.

С юга участок ограничен существующей грунтовой дорогой. С севера и востока граничит с существующими земельными участками. С востока участок граничит с незастроенной территорией.

К формируемым земельным участкам предусматриваются подъезды, которые связываются с существующими улицами в жилой застройке. Транспортные связи органичны и проложены с максимальным сохранением рельефа.

Земельный участок, предоставленный садоводческому объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Планировочное решение территории садоводческого, дачного объединения обеспечивает проезд автотранспорта ко всем индивидуальным садовым участкам и объектам общего пользования. Предусматривается ограждение территории ДНП «Веселка» забором высотой 1.8м.

Проектная документация выполнена с учетом мероприятий, направленных на охрану окружающей природной среды.

Предусмотрено максимальное сохранение естественного рельефа на всей площадке. Во избежание размыва откосов и обеспечения их устойчивости в условиях муссонного климата в Приморье проводится укрепление их поверхности посадкой деревьев и кустарников.

Комплекс мероприятий направлен на улучшение существующих условий и создания благоприятной окружающей среды. На площадках, проездах и

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

						0420 – ПЗ. Том 1	Лист
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		10

тротуарах устраиваются беспыльные покрытия, уменьшающие загрязнение атмосферного воздуха и улучшающие санитарно - гигиенические свойства покрытий. Посадка растений закрепляет растительный слой, очищает воздух от вредных для здоровья выбросов газов и обогащает воздух кислородом.

Объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.

2.5 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

При проектировании осуществлено с учетом требований пожарной безопасности.

Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории общего пользования дачного объединения предусмотрены два противопожарных водоема с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей.

Садоводческие объединения, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу. Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения.

Решение генерального плана земельного участка, предназначенного для коммунального обслуживания и развития инженерной инфраструктуры существующих капитальных объектов в районе б. Веселка осуществлено с учетом требований пожарной безопасности, которая обеспечивается:

- противопожарными разрывами между зданиями;
- наружным пожаротушением (две пожарные емкости);
- твердым покрытием основных проездов и площадок;
- проездами и площадками, обеспечивающими подъезд пожарной техники к объектам капитального строительства.

Проектная документация выполнена с учетом мероприятий, направленных на охрану окружающей природной среды.

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

						0420 – ПЗ. Том 1	Лист
							11
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		