

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту межевания территории, расположенной
на земельном участке с кадастровым номером 25:35:060101:461**

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					
Инв. № Подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №							
	Изм.	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подпись.	Дата	1920 - ПЗ			
	ГАП		Малышев			11.2020	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								ППТ	2	
								ООО «ПК		
								«Кадастровое дело»		

Таблица 1

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ЧЕРТЕЖА ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА	МАСШТАБ
	Пояснительная записка.	
	Графическая часть:	
	Основная (утверждаемая) часть	
Лист 1	Общие данные	
Лист 2-3	Общие данные (продолжение)	
Лист 4	Схема расположения элементов планировочной структуры	
Лист 5	Чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории.	М 1:1000
Лист 6	Чертеж линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	М 1:1000
Лист 7	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 8-13	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

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

						1920 – ПЗ. Том 1	Лист
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		3

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»;
15. Постановление от 15.12.2011 №1501 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории в районе ул.Домашлино г.Фокино городского округа ЗАТО город Фокино.

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

Изм.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№				
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	
1920 – ПЗ. Том 1						Лист
						5

временного хранения автомобилей, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, резервные территории.

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 ПК «Солнечный берег» (25 участков) на территории, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 25:35:060101:461 в юго-восточной части города Фокино в районе улицы Домашлино.

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.

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

						1920 – ПЗ. Том 1	Лист
							6
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

Проект межевания территорий разрабатывается в отношении подлежащих застройке территорий, расположенных в границах элементов планировочной 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 25:35:060101:461
Территория проектируемых земельных участков расположена в зоне:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами – 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.

Земельные участки, в количестве 25 участков, образуются с видом разрешенного использования - «ведение садоводства» (осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей) на территории ПК «Солнечный берег».

Участки находятся в юго-восточной части города Фокино в районе улицы Домашлино.

Объектом проектирования является территория общей площадью 3,09 га.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Таблица 2

№№	Наименование	Количество
----	--------------	------------

						1920 – ПЗ. Том 1	Лист
							7
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

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

1	Площадь земельного участка с к. н. 25:35:060101:461, всего	3,09 га
2	Количество индивидуальных земельных участков	25
3	Общая площадь территории общего пользования	6106 кв.м
4	Общая площадь контейнерных площадок для сбора мусора	3 кв.м
5	Площадь земельного участка :3У1	1037 кв.м.
6	Площадь земельного участка :3У2	1004 кв.м.
7	Площадь земельного участка :3У3	991 кв.м.
8	Площадь земельного участка :3У4	1011 кв.м.
9	Площадь земельного участка :3У5	1000 кв.м.
10	Площадь земельного участка :3У6	987 кв.м.
11	Площадь земельного участка :3У7	1024 кв.м.
12	Площадь земельного участка :3У8	1012 кв.м.
13	Площадь земельного участка :3У9	1027 кв.м.
14	Площадь земельного участка :3У10	1098 кв.м.
15	Площадь земельного участка :3У11	1042 кв.м.
16	Площадь земельного участка :3У12	1092 кв.м.
17	Площадь земельного участка :3У13	1033 кв.м.
18	Площадь земельного участка :3У14	954 кв.м.
19	Площадь земельного участка :3У15	940 кв.м.
20	Площадь земельного участка :3У16	955 кв.м.
21	Площадь земельного участка :3У17	966 кв.м.

Ив.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

						1920 – ПЗ. Том 1	Лист
							8
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

22	Площадь земельного участка :ЗУ18	963 кв.м.
23	Площадь земельного участка :ЗУ19	1036 кв.м.
24	Площадь земельного участка :ЗУ20	1002 кв.м.
25	Площадь земельного участка :ЗУ21	1011 кв.м.
26	Площадь земельного участка :ЗУ22	900 кв.м.
27	Площадь земельного участка :ЗУ23	929 кв.м.
28	Площадь земельного участка :ЗУ24	907 кв.м.
29	Площадь земельного участка :ЗУ25	858 кв.м.

Проектируемые земельные участки образуются из земель, находящихся в аренде ПК «Солнечный берег». 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, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). – Статья 11.4 п.4 Земельного кодекса РФ

Образуемые земельные участки позволяют использовать по назначению объекты 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

Инд.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

						1920 – ПЗ. Том 1	Лист
							9
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Проектом предусматривается выделение зон общего пользования на территории ПК «Солнечный берег» после образования индивидуальных участков. Площадь земельного участка с кадастровым номером 25:35:060101:461 всего 3,09га. Площадь территории общего пользования – 6106 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 отсутствует древесно-кустарниковая растительность (лес отсутствует).

На проектируемых земельных участках есть существующих здания и сооружения.

Проектируемые участки находятся в границах запретной зоны Партизанского военного лесничества.

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

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

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	<p>проектируемые участки находятся в границах запретной зоны партизанского военного лесничества.</p> <p>С севера, востока и юга участок граничит с существующими земельными участками. С запада участок ограничен существующей грунтовой дорогой.</p> <p>К формируемым земельным участкам предусматриваются подъезды, которые связываются с существующими улицами в жилой застройке. Транспортные связи органичны и проложены с максимальным сохранением рельефа.</p>					
			<div> <div>1920 – ПЗ. Том 1</div> <div>Лист 10</div> </div>					

Земельный участок 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 ПК «Солнечный берег» забором высотой 1.8м. Для сбора хозяйственно-бытовых отходов предусмотрена площадка на 1 мусоросборник, изготовленный из водонепроницаемых материалов.

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 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

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№	<p>покровтий. Посадка растений закрепляет растительный слой, очищает воздух от вредных для здоровья выбросов газов и обогащает воздух кислородом.</p> <p><u>Объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.</u></p> <p>2.5 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности</p>					
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	1920 – ПЗ. Том 1		Лист
								11

При проектировании осуществлено с учетом требований пожарной безопасности.

Для обеспечения пожаротушения, при отсутствии централизованного водоснабжения, на территории общего пользования дачного объединения предусмотрены два подземных противопожарных резервуара вместимостью по 25м³ с площадкой для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей.

Число резервуаров – 2, что определяется требованиями СП 31.13330.

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 ул. Домашлино 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.

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№	охрану окружающей природной среды.					
						1920 – ПЗ. Том 1	Лист	
							12	
Изм..	Кол. уч	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			