

100

Согласовано			

подпись	Взам. инв. №

						Проект планировки территории			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Гедуадже					П	3	
Ген.директор		Винокуров					ООО "ОРБИТА"		

Основным планировочным решением проектной документации является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории, в границах образуемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства, с учетом требований градостроительного регламента.

Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков предназначенные для индивидуального жилищного строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-МЗ:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м, для участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: при площади участка до 1000 кв. м - 60%; при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%.

Отступы от красной линии установлены 5 м.

На территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории – охранный зона ЛЭП - 0,4 кВ, охранный зона канализации, охранный зона водопровода и охранный зона газопровода низкого давления.

Территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории отсутствуют. Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют. Территория проектирования не граничит с территориями, на которые разработаны и утверждены проекты межевания территории. В границах проектируемой территории существующая улично-дорожная сеть.

Обоснованием размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории являются нормативы градостроительного зонирования, Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», а также охранные зоны инженерных сетей. Учитывая данные нормы и применив соответствующие нормативы образуются зоны возможного размещения объектов капитального строительства. Общая организация территории должна осуществляться с учетом возможности ее рационального использования.

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4

2. Обоснование способа образования земельных участков

Проект планировки и межевания территории части кадастрового квартала 01:08:0514001, включающий в себя земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0514001:96, 01:08:0514001:97, 01:08:0514001:90 подготовлен в целях перераспределения границ земельных участков, находящихся в частной собственности с землями государственной собственности в соответствии с п. 2,3 ч. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Перераспределение производится в целях исключения чересполосицы, возникающей между земельными участками, участвующими в перераспределении, и устанавливаемой красной линией.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, м ²	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ)
1	:ЗУ1	Ж-МЗ	877	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства
2	:ЗУ2	Ж-МЗ	892	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства
3	:ЗУ3	Ж-МЗ	1120	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства

В соответствии со ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Взам. инв. №	Подпись							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории		5

Границы образуемых земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным Кодексом и другими федеральными законами. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения ЕГРН;
- с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

На основании части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Основой для разработки проектов межевания территории в соответствии с частью 9 статьи 42 Градостроительного кодекса является проект планировки территории.

Проект межевания территории подготовлен для:

- 1) определения местоположения границ образуемых земельных участков в результате раздела;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков проводилось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами

Взам. инв. №	
Подпись	

							Проект планировки и межевания территории	Лист
								6
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Доступ к земельным участкам, находящихся в границах данного проекта, осуществляется через территории общего пользования.

Настоящим проектом обеспечиваются равные права и возможности в пользовании своим имуществом правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства внутри проектируемой территории.

Взам. инв. №	
Подпись	

						Проект планировки и межевания территории	Лист
							7
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Мероприятия по гражданской обороне разрабатываются органами местного самоуправления в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне».

Мероприятия по защите населения и территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера разрабатываются органами местного самоуправления в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» с учетом требований ГОСТ 22.0.07-97/ГОСТ Р 22.0.07-95.

Градостроительное проектирование следует осуществлять в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012, СП 165.1325800.2014, СНиП II-11-77*, Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 №390, «Положения о системе оповещения населения», утвержденного совместными приказами МЧС РФ №422, Мининформсвязи РФ №90, Минкультуры РФ №376 от 25.07.2006, требованиями СНиП 2. 7-81* с учетом изменения № 5.

Основные принципы проектного решения по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов включают градостроительные средства достижения экологических и санитарно-гигиенических стандартов качества и защиту от загрязнений атмосферного воздуха, воды, почв, на территории, охваченной проектом и за её пределами, с учетом последствий реализации данного проекта. При этом должны соблюдаться нормативные требования по радиационной обстановке, обеспечивается допустимый уровень шума, вибрации, электромагнитных излучений и других источников патогенных факторов природного и технического происхождения.

Экологическая ситуация состояния природной среды, а также санитарные условия на разрабатываемой территории в целом благоприятные

Взам. инв. №							Лист
Подпись							8
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории