ООО «Новый проект»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА – АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ Г.ДАЛЬНЕГОРСК, В РАЙОНЕ УЛ.ЗАВОДСКОЙ

Пояснительная записка

09170425-ПЗ

Хабаровск

2017

Экземпляр № ___

ООО «Новый проект»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА – АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ Г.ДАЛЬНЕГОРСК, В РАЙОНЕ УЛ.ЗАВОДСКОЙ

Пояснительная записка

09170425-ПЗ

Директор **В.А.Козырев**

Главный инженер проекта **В.А.Козырев**

Хабаровск
2017

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

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА

1. Чертеж межевания территории

Приложение к чертежу межевания - основные характеристики и показатели проекта межевания территории элемента планировочной структуры

2. Пояснительная записка

3. Каталог координат образуемых земельных участков

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Документация проекта межевания линейного объекта - автомобильной дороги г.Дальнегорск, в районе ул.Заводской.

Заказчик – Администрация Дальнегорского городского округа

Исполнитель – ООО «Новый проект»

Проект межевания линейного объекта – автомобильной дороги г.Дальнегорск, в районе ул.Заводской разрабатывается в целях строительства линейного объекта – автомобильной дороги (улично-дорожной сети) для подъезда к земельным участкам, предоставленным многодетным семьям общей протяженностью примерно 6,0км (площадь примерно 35888 кв.м).

Проект разработан в соответствии с:

- распоряжением администрации Дальнегорского городского округа от 20.12.2016 №342-ра «О подготовке документации по планировке территории линейного объекта»;

- постановлением администрации Дальнегорского городского округа от 02.09.2015 №517-па «Об утверждении проекта планировки территории земельного участка в г.Дальнегорске по ул.Заводская (35 га)».

Проект межевания территории разработан с соблюдением действующего законодательства Российской Федерации и местными нормативами Дальнегорского городского округа:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- Постановление Правительства РФ от 02.09.2009 №717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;

- Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;

- Генеральный план Дальнегорского городского округа, утвержденный решением Думы Дальнегорского городского округа от 25.07.2013 №101;

- Правила Землепользования и Застройки на территории Дальнегорского городского округа, утвержденные решением Думы Дальнегорского городского округа от 26.09.2013 №137 (редакции решения Думы Дальнегорского городского округа от 26.02.2016 №455);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Дальнегорского городского округа, утвержденные постановлением Главы Дальнегорского городского округа от 25.07.2015 №8-пг.

Характеристика земельного участка.

Современное использование территории.

Местоположение земельного участка под проектирование установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - дом. Участок находится примерно в 300 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Дальнегорск, ул. Заводская, д.1».

Территория проектирования условно делится на две части. Ближняя к освоенной территории города часть отводится для предоставления многодетным гражданам. Площадь земельного участка составляет (с площадью застройки) – 0,15 га. Дальняя часть территории – для предоставления в собственность остальной категории граждан, имеющих на руках документы на ранее учтенные (декларированные) земельные участки. Площадь этих участков варьируется от 0,12 га до 0,1661 га.

Согласно Правилам Землепользования и Застройки г.Дальнегорска территория находится в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно «Проекта планировки территории земельного участка в г.Дальнегорске по ул.Заводская (35 га)» на элемент планировочной структуры распространяются ограничения по условиям размещения: водоохранная зона; прибрежно-защитная полоса; охранные зоны инженерных коммуникаций; зона санитарной охраны источников и сооружений питьевого водоснабжения (1 пояс).

Проект межевания.

Проект межевания территории разработан на основе «Проекта планировки территории земельного участка в г.Дальнегорске по ул.Заводская (35 га)»

На проекте межевания отображены:

- границы элемента планировочной структуры;
- красные линии улиц, установленные проектом планировки территории;
- линии отступа от красных линий (5м) в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы земельных участков внесенных в Государственный кадастр недвижимости;
- границы формируемых земельных участков;
- зоны с особыми условиями использования территории.

Объекты культурного наследия в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

Проект межевания предусматривает создание условий для развития проектируемой территории по следующим основным направлениям:

1. Развитие системы транспортных коммуникаций общего пользования в границах проектируемой территории, оснащении ее элементами благоустройства;

2. Межевание территории путем формирования новых земельных участков под территории общего пользования.

Проектные решения направлены на создание правовых условий для дальнейшего создания объектов недвижимости, реализации целей и задач заказчика по развитию территории.

Граница проектируемой территории, формируемой на основе проекта планировки, включает два земельных участка. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков – территории общего пользования.

На территории общего пользования располагаются проезды и стоянки общего пользования, зоны зеленых насаждений общего пользования и инженерные сети. Общая площадь территории общего пользования составляет 131125 кв.м (ЗУ:1 – 68353 и ЗУ:2 – 62772).

Проект межевания территории предусматривает непосредственную доступность каждого формируемого земельного участка, как для пешеходного сообщения, так и для автомобильного сообщения в постоянном режиме использования территории, так и в чрезвычайных ситуациях.

Основные характеристики и показатели проекта межевания территории элемента планировочной структуры указаны в приложении к чертежу межевания.

К проекту приложен каталог координат образуемых земельных участков.