



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ АРХИТЕКТУРЫ И УРБАНИСТИКИ»
ООО «ОСА»

214014, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Запольный, д. 3, оф. 41
тел./факс 8 (4812) 64-63-36; www.open-architectura.ru; ✉ os-of-a@yandex.ru; os_of_a@mail.ru

Экз. №1
Инв. №ППТ - ПМ-9/2016

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ПАЙТЕРОВА В Г. ДОРОГОБУЖ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ТОМ 1.6. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
Пояснительная записка.



г. Смоленск
2016 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ПАЙТЕРОВА В
Г. ДОРОГОбУЖ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМ 1.6. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Пояснительная записка.

Директор

Сенченков Д.А.

ГАП

Найданова-Каховская Е.А.

**г. Смоленск
2016 г.**

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	ГРИФ
ТОМ I. Исходные данные.	ДСП
Том 1.1. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ПАЙТЕРОВА В Г. ДОРОГОбУЖ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – основная часть (графические материалы)	ДСП
Том 1.2. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ПАЙТЕРОВА В Г. ДОРОГОбУЖ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – основная часть (текстовая форма)	Несекрет но
Том 1.3. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ПАЙТЕРОВА В Г. ДОРОГОбУЖ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – обоснование (графические материалы)	ДСП
Том 1.4. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ПАЙТЕРОВА В Г. ДОРОГОбУЖ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – обоснование (пояснительная записка)	Несекрет но
Том 1.5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ПАЙТЕРОВА В Г. ДОРОГОбУЖ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – графические материалы	Несекрет но
Том 1.6. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛ. ПАЙТЕРОВА В Г. ДОРОГОбУЖ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ – пояснительная записка с ведомостями координат поворотных точек земельных участков	ДСП
ТОМ II. Демонстрационные материалы – в электронном виде (CD-диск).	Несекрет но
Электронная версия проекта – CD диск	ДСП

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.6.

НАИМЕНОВАНИЕ РАЗДЕЛОВ	СТР.
<p>Введение</p> <p>Нормативная документация.</p> <p>Цели и задачи проекта межевания.</p> <p>Обоснование границ земельных участков.</p> <p>Характеристика фактического использования и расчетного обоснования размеров участков территории квартала.</p> <p>1. Существующие земельные участки объектов капитального строительства.</p> <p>1.1. Существующие земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет в ГКН (в том числе участки краткосрочной аренды и предоставленные для проектирования и строительства объектов недвижимости).</p> <p>1.2. Сведения о земельных участках, зарегистрированных в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Смоленской области.</p> <p>2. Вновь формируемые земельные участки.</p> <p>2.1. Общие сведения. Формирование земельных участков, расчет.</p>	

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие проектные материалы разработаны Обществом с ограниченной ответственностью «Открытая студия архитектуры и урбанистики» (далее – ООО «ОСА») по техническому заданию Заказчика.

Проект планировки и межевания разработан на топографической съемке М 1:1000.

НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Схема территориального планирования муниципального образования "Дорогобужский район" Смоленской области, утвержденная Решением Дорогобужской районной Думы №69 от 28.09.2011 г.;
- Генеральный план муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области, утвержденный Решением Дорогобужской районной Думы №101 от 28.12.2011 г.
- Правила землепользования застройки МО Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области, утвержденные Решением Совета депутатов МО Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области №1/08 от 09.01.2008 г.
- Постановление Администрации Смоленской области от 26.12.2007 № 464 «Об утверждении Схемы территориального планирования Смоленской области».
- НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА «ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В СХЕМУ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ» ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск, 2013 г.

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ЗАКОНЫ

- Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 года №200-ФЗ;
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19 марта 1997 года №60-ФЗ;
- Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 года №24-ФЗ;
- Закон Российской Федерации от 14 июля 1992 года №3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»;
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 24 апреля 1995 года №52-ФЗ «О животном мире»;
- Федеральный закон от 23 ноября 1995 года №174-ФЗ «Об экологической экспертизе»;
- Федеральный закон от 10 декабря 1995 года №196-ФЗ «О безопасности дорожного движения»;
- Федеральный закон от 9 января 1996 года №3-ФЗ «О радиационной безопасности населения»;
- Федеральный закон от 12 января 1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»;
- Федеральный закон от 18 декабря 1997 года №152-ФЗ «О наименованиях географических объектов»;
- Федеральный закон от 12 февраля 1998 года №28-ФЗ «О гражданской обороне»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 31 марта 1999 года №69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 4 мая 1999 года №96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27 декабря 2002 года №184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон от 26 марта 2003 года №35-ФЗ «Об электроэнергетике»;
- Федеральный закон от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 20 декабря 2004 года №166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов»;
- Федеральный закон от 21 декабря 2004 года №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 8 ноября 2007 года №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 22 июля 2008 года №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 года №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Постановление Правительства РФ от 31.10.2009 №879 «Об утверждении Положения о единицах величин, допускаемых к применению в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон»;
- Постановление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека 09.09.2010 №122 «Об утверждении СанПин 2.2.1/2.1.1.2739-10. Изменения и дополнения №3 к СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»;
- Федеральный закон «Об обеспечении единства измерений» от 26.06.2008 №102-ФЗ;
- Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 №184-ФЗ;
- Федеральный закон «О связи» от 07.07.2003 №126-ФЗ;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 №7;
- Федеральный закон «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 №69-ФЗ;
- Федеральный закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 №116-ФЗ.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

- Закон Смоленской области от 02.08.2002 №58-з (ред. от 29.05.2014) "О нормах предоставления земельных участков" (принят Смоленской областной Думой 25.07.2002);
- Закон Смоленской области от 07.07.2003 №46-з (ред. от 30.04.2015) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Смоленской области" (принят Смоленской областной Думой 03.07.2003);
- Закон Смоленской области от 28.12.2004 №120-з (ред. от 21.12.2012) "Об административно-территориальном устройстве Смоленской области" (принят Смоленской областной Думой 28.12.2004);
- Закон Смоленской области от 28.12.2004 №122-з (ред. от 26.12.2013) "О пожарной безопасности" (принят Смоленской областной Думой 28.12.2004);
- Закон Смоленской области от 04.03.2005 №9-з (ред. от 29.05.2014) "Об охране окружающей среды в Смоленской области" (принят Смоленской областной Думой 24.02.2005);
- Закон Смоленской области от 25.12.2006 №155-з (ред. от 30.04.2015) "О градостроительной деятельности на территории Смоленской области" (принят Смоленской областной Думой 25.12.2006);
- Закон Смоленской области от 31.03.2009 №10-з (ред. от 29.05.2014) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Смоленской области" (принят Смоленской областной Думой 31.03.2009);
- Закон Смоленской области от 30.12.2010 №129-з (ред. от 26.09.2014) "О регулировании отдельных вопросов в сфере организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий в Смоленской области" (принят Смоленской областной Думой 30.12.2010);
- Постановление Администрации Смоленской области от 17.02.2009 №77 (ред. от 29.04.2013) "Об утверждении состава и содержания проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Смоленской области, документов территориального планирования муниципальных образований Смоленской области".

СВОДЫ ПРАВИЛ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ (СП)

- СП 116.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003 Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения;
- СП 131.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* Строительная климатология;
- СП 47.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения;
- СП 34.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги;
- СП 36.13330.2012 Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы;
- СП 11-102-97 Инженерно-экологические изыскания для строительства;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 48.13330.2011. Свод правил. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 №781).

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ (СН)

- СН 467-74 Нормы отвода земель для автомобильных дорог.

РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ (РД, СО)

- РД 34.20.185-94 (СО 153-34.20.185-94) Инструкция по проектированию городских электрических сетей;
- РД 45.120-2000 (НТП 112-2000) Нормы технологического проектирования. Городские и сельские телефонные сети.

РУКОВОДЯЩИЕ ДОКУМЕНТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (РДС)

- РДС 11-201-95 Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

МЕТОДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (МДС)

- МДС 15-2.99 Инструкция о порядке осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель в городских и сельских поселениях;
- МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов;

ДРУГИЕ ДОКУМЕНТЫ

- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года;
- СТО Газпром 2-2.3-231-2008 «Правила производства работ при капитальном ремонте линейной части магистральных газопроводов ОАО «Газпром»»;
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Издание 6, утв. Минэнерго СССР, 1985;
- Правила устройства электроустановок (ПУЭ). Издание 7, утв. Министерством топлива и энергетики Российской Федерации, 2000;
- Инструкция по межеванию земель;
- Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» ГКИНП-02-033-82, утвержденная Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР от 05.10.1979 (с поправками, утвержденными приказом ГУГК от 09.09.1982 № 436п).
- Методические указания по устойчивости энергосистем, утвержденные приказом Минэнерго России от 30.06.2003 №277;
- Методические рекомендации по проектированию развития энергосистем, утвержденные приказом Минэнерго России от 30.06.2003 №281;
- Положение ОАО «Россети» о единой технической политике в электросетевом комплексе (Приложение № 19 к решению Совета директоров ОАО «МРСК Центра» (Протокол от 26.2.2013 №31/13));
- действующая нормативно-техническая документация.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков», земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или при выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проект межевания территории подготовлен в целях:

- Установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- Установления границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- Установления границ территорий общего пользования;
- Определения видов разрешенного использования выявленных свободных земельных участков и параметров застройки.

Утвержденный Проект планировки является основой для выноса в натуру красных линий, границ земельных участков, а также используется при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территории и объектов.

МЕТОДИКА МЕЖЕВАНИЯ.

В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков», земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или при выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Требования к образуемым и изменяемым участкам определены статьей 11.9 Земельного Кодекса РФ:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. 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 настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Проектом межевания формируются:

- земельные участки объектов капитального строительства (индивидуальных жилых домов) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Границы уточняются по материалам топографической основы М 1:500 при оформлении градостроительного и кадастрового плана земельного участка.

Количество участков и их площадь под индивидуальную жилую застройку при межевании выполнено в соответствии с Техническим заданием.

ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И РАСЧЕТНОГО ОБОСНОВАНИЯ РАЗМЕРОВ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА.

1. Существующие земельные участки объектов капитального строительства.

1.1. Существующие земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет в ГКН (в том числе участки краткосрочной аренды и предоставленные для проектирования и строительства объектов недвижимости).

Территория в границах проектирования составляет 12,7 га и состоит из 3 кадастровых кварталов с номерами 67:06:0010138; 67:06:0010141; 67:06:0010140. (На основании сведений из ГКН).

1.2. Сведения о земельных участках, зарегистрированных в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Смоленской области.

В составе данного тома кадастровый план территории (КПТ) представлен в электронном виде.

2. Вновь формируемые земельные участки.

2.1. Общие сведения. Формирование земельных участков, расчет.