

Градостроительная документация разработана в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, документами территориального планирования, градостроительного зонирования, планировке территории городского округа города Рыбинска, кадастровыми документами об использовании земельных участков, заданием на проектирование, с учетом фактического землепользования земельных участков, действующих градостроительных нормативов и правил.

Главный инженер проекта

Белая Н.Е.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7-12 ПМ			
									Разработал
ГИП		Белая				Проект межевания территории в районе улицы Заречной города Рыбинска Ярославской области	Стадия	Лист	Листов
Утвердил		Иванова					П	1	8
							ООО «МЕГАТЕХСТРОЙ»		

Состав градостроительной документации

1. Пояснительная записка

Оглавление

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	3
3. ХАРАКТЕРИСТИКА СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	4
4. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	4
5. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	5
6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	5
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ	7
ПРИЛОЖЕНИЯ	

2. Графические материалы

Схема расположения территории в проекте детальной планировки Заволжского района	M1:2000
Чертеж существующих и формируемых участков и координаты их границ	M 1:1000
Ведомость координат поворотных точек границ вновь образуемых земельных участков	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

7-12 ПМ

Лист

2

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1.	Местоположение территории проектирования	Субъект РФ	Ярославская область
		Муниципальное образование	Городской округ город Рыбинск
		Местоположение	Район Заволжье, Заречная улица
		Кадастровый квартал	76:20:030527 76:20:030528 76:20:030529 76:20:030530 76:20:030543
1.2.	Основание для разработки проекта межевания территории квартала	1) Договор №7 о подготовке проекта межевания территории от 26.07.2012 г. С Департаментом архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Рыбинск. 2) Задание на разработку проекта межевания территории в районе Заречной ул. Приложение к договору о подготовке проекта межевания территории от 26.07.2012г. №7.	
1.3.	Базовая нормативная документация	1) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 191-ФЗ (действующая редакция); 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ; 3) Генеральный план города Рыбинска, ОАО «ГИПРОГОР», Москва, 2009 г.; 4) Правила землепользования и застройки городского округа город Рыбинск, 2010 г.	
1.4.	Базовая проектная документация	Проект детальной планировки Заволжского района города Рыбинска Ярославской обл., утвержденный решением Рыбинского Совета депутатов от 26.08.2004 г. №32	
1.5.	Исходные данные для разработки проекта межевания территории	1) Проект детальной планировки Заволжского района 2) Выписки из государственного кадастра недвижимости	
1.6.	Границы межевания	По заданию на проект межевания территории: Земельный участок, расположенный параллельно ул. Коллективизации.	

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория расположена в микрорайоне Заволжье 1: река Шексна – река Волга – ручей Крутец – северная граница города.

Микрорайон представляет собой самый крупный массив индивидуальной усадебной застройки в городе. На основной территории расположены регулярные кварталы усадебной застройки, образовавшиеся в результате переселения жителей города Мологи, затопленного при строительстве водохранилища.

Общее функциональное использование территории проекта межевания - земельные участки для предоставления физическим и юридическим лицам под индивидуальное жилищное строительство.

Площадь в границах проектирования в соответствии с заданием составляет 10 га. Площадь территории проекта межевания – 12,5 га.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-12 ПМ	Лист
							3

Исходя из сложившейся ситуации, по договорённости с владельцами земельных участков и с минимальным нарушением интересов собственников, настоящим проектом предполагается изменить границы участков:

- Нагорный пер., 6, ул. Заречная, 15 – для упорядочения границ земельных участков;
- ранее учтённый участок Нагорный пер., 8 будет межеваться в границах :ЗУ3, обозначенных в настоящем проекте межевания территории.

Предполагалось изменить границы земельного участка ул. Грибоедова, 2/ Нагорный, 4 с увеличением площади с 28,18 до 30 соток. Владелец отказался от переформирования. После публичных слушаний была проведена корректировка проекта межевания, в которой данный участок остался в существующих кадастровых границах. Красные линии проведены по участку из-за невозможности провести их другим образом.

На проектируемой территории нет зон объектов культурного и исторического наследия, зон особо охраняемых природных территорий, зон публичных сервитутов и других ограничений.

Границы участков и красных линий и, соответственно, их координаты, могут корректироваться в процессе межевания.

4. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

По проекту детальной планировки Заволжского района города Рыбинска проектируемая улица Заречная – улица в жилой застройке. Ширина в красных линиях 20 метров. Проезды между кварталами шириной 10, 15, 18 метров в красных линиях.

Решения Проекта детальной планировки Заволжского района в части улично-дорожного обеспечения обусловлены:

- улучшением систем транспортного и культурно-бытового обслуживания;
- улучшением санитарно-гигиенического состояния территории, её озеленения и благоустройства;
- тенденцией самовольного строительства гражданами строений за счет уменьшения улицы.

В этой связи, исторический сложившийся проезд между домами Грибоедова, 2/ Нагорный, 4 и Нагорный, 6 целесообразно сохранить по следующим причинам:

- это повлечет за собой изменение границ сложившихся и отмежеванных участков таким образом, с которым могут быть не согласны владельцы этих участков;
- между домами находится канализационное сооружение.

Границы красных линий напротив участка :ЗУ1 смещены на расстояние 25 метров для удобства разворота пожарных машин и машин частных в сформировавшемся тупике.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Наименование показателя	Площадь, га
	Территория проектирования, всего, в том числе:	12,5
1	Территория участков под ИЖС:	8,61
2	Территория ранее учтенных участков (неизменных по ПМ)	0,6
3	Территория проходов и проездов, из них:	1,85
	территория Заречной улицы в жилой застройке	1,61

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-12 ПМ	Лист 5

ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Задание на разработку проекта межевания территории в районе ул. Заречной. Приложение к договору о подготовке проекта межевания территории от 26.07.12г. №7.
2. Выписки из Росреестра – кадастровые планы территорий кварталов 76:20:030527, 76:20:030528, 76:20:030529, 76:20:030530, 76:20:030543
3. Протокол совещания в Департаменте по управлению земельными ресурсами по рассмотрению проекта межевания территории в районе Заречной ул. от 28.09.2012г.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					7-12 ПМ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись

Список используемых нормативных документов

1. Градостроительный кодекс РФ
2. Земельный кодекс РФ
3. СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
4. СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»
5. СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»
6. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
7. Генеральный план городского округа г. Рыбинск
8. Правила землепользования и застройки г. Рыбинска
9. Проект детальной планировки Заволжского района, выполненный в 2000 г. на основании Постановления Главы объединенной администрации г. Рыбинска и Рыбинского района № 610 от 18.05.95г., утверждены в 2003 году.
10. Решение Рыбинского совета депутатов от 23 мая 2002 года «О предельных размерах участков, предоставляемых в собственность гражданам».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					7-12 ПМ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись

