



Государственное унитарное предприятие  
Владимирской области

---

**«Областное проектно-изыскательское  
архитектурно-планировочное бюро»**

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 33:25:000027:34, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО  
АДРЕСУ: ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ,  
УЛ. НЕКРАСОВА, Д.1А»**

**Основная часть проекта межевания**

Раздел 1

**Договор: ТП-39/18**

**Заказчик: Игнатенко Петр Юрьевич**

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В.Мигаль

Владимир 2018 г.



Государственное унитарное предприятие  
Владимирской области

---

**«Областное проектно-изыскательское  
архитектурно-планировочное бюро»**

Приложение

УТВЕРЖДЕНО:  
постановлением администрации  
Гусь-Хрустального района  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 33:25:000027:34, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО  
АДРЕСУ: ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ,  
УЛ. НЕКРАСОВА, Д.1А»**

## 1. СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА:

Директор ГУП «ОПИАПБ»

Н.В. Мигаль

Начальник отдела «Планировки и застройки»

Н.М.Воробьева

Исполнитель

Н.А. Власова

					Договор: ТП-39/18 Заказчик: Игнатенко П.Ю..			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Нач. отдела		Воробьева Н.М.			Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 33:25:000027:34	Стадия	Лист	Листов
							2	15
						ГУП «ОПИАПБ»		
Исполнитель		Власова Н.А.						

## СОСТАВ ПРОЕКТА

1	Пояснительная записка
2	Графическая часть
3	Материалы проекта на электронном носителе (DVD-Rдиск)

					Пояснительная записка	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## 2. СОДЕРЖАНИЕ:

### Пояснительная записка

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА межевания ТЕРРИТОРИИ.....	7-8
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	8
2.1. Основание для проектирования.....	8
2.2. Нормативно методическая база.....	9-10
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	10
4.СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ .....	11-15

					Пояснительная записка	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## 4.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.Потребительские свойства территории** – сумма факторов любого вида территории, служащих для удовлетворения необходимых нужд существования человеческого сообщества (групп населения).

**2.Планировочные ограничения** – все виды природных (ресурсных, рудных и нерудных запасов), экологических, эстетических, исторических, антропогенных, социальных и экономических ограничений.

**3.Территориальный ресурс (запас или источник доходов)** – вычлененная (определенная) территория, полученная в результате наложения всех видов планировочных ограничений для реализации потребительских свойств жизнедеятельности человеческого сообщества (групп населения) или размещения локальных объектов, обеспечивающих «точки роста» поселений и муниципальных образований.

**4.Функциональное зонирование** – процесс и результат проектного разделения территории на функциональные зоны, которые включают в себя:

**4.1.Функциональная зона** – территориальная зона поселения с ясно выраженной преобладающей функцией ее градостроительного использования – например, селитебная зона, производственная зона, коммунально-складская зона и др.

**4.2.Жилая зона** – функциональная зона, предназначенная для размещения жилых кварталов, общественных центров и учреждений культурно-бытового назначения, обслуживающих население.

**4.3.Инфраструктура** (лат.Infra - под) – совокупность инженерных и коммунальных подсистем (транспорт, энергоснабжение, водоснабжение и др.), обеспечивающих функционирование любого вида поселения как целостной градостроительной системы.

**4.4.Инженерно-техническая инфраструктура** – совокупность передающих и распределяющих сетей, устройств и головных сооружений, составляющих систему инженерно-технического обеспечения.

**4.5.Производственная зона** – функциональная зона, предназначенная для размещения производственных предприятий и связанных с ними инженерных сооружений и обслуживающих устройств.

**4.6.Зона сельскохозяйственного использования** – функциональная зона незастроенной части территории, предназначенная для использования в сельскохозяйственных целях

**4.7.Рекреационная зона** – функциональная зона, предназначенная для организации и проведения разнообразных форм массового отдыха населения.

**4.8.Зона специального назначения** – территориальные зоны планировочных объектов, используемые для различных нестандартных видов градостроительного использования.

**5.Планировочная структура** – модель пространственной организации территории, представляющая ее в виде системы планировочных центров и осей, планировочных районов и зон. – структура планировочной организации территории, выражаемая в составе и особенностях взаимного расположения промышленных и селитебных территорий, а также в соподчиненности элементов селитебной зоны. Понятие планировочной структуры задает конфигурационные признаки – линейная, центрическая, компактная, радиальная, радиально-кольцевая, расчлененная и рассредоточенная (групповая) планировочные структуры.

**6.Планировочные оси** – коммуникации или коридоры коммуникаций реализующих внешние связи планировочных центров.

**7.Водно-планировочные оси** – долины рек и их притоков, а также территории, прилегающие к ним, являются наиболее ценными для градостроительного и хозяйственного освоения. Вдоль них формируются основные рекреационные зоны.

**8.Природный каркас** – совокупность четко выраженных природных компонентов (лесные территории, открытые пространства, гидрографическая сеть рек и озер и др.) составляющих структурную природную основу (каркас) урбанизированных территорий.

**9.Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты)

**10. Линия застройки** - Проектная линия, регулирующая размещение зданий в пределах участков, ограниченных красными линиями. Линия застройки определяет границы застраиваемой территории. В соответствии с проектами застройки линия застройки может совпадать с красной линией, но, как правило, она отступает от нее в глубину кварталов и микрорайонов на 3 - 6 м и более. Пространство между красной линией и линией застройки используется для защитных зеленых полос, изолирующих территорию транспортных магистралей и тротуаров от зданий.

					Пояснительная записка	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## Введение

Федеральным законом от 20 марта 2011г. № 41-ФЗ были внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ, в соответствии с которыми для строительства или реконструкции линейных объектов подготовка градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) не требуется. По новым требованиям разработка проектной документации для строительства или реконструкции таких объектов должна осуществляться на основании проекта планировки и проекта межевания территории.

Согласно п.2 (в) «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, к линейным объектам относятся автомобильные и железные дороги, линии связи, линии электропередачи, магистральные трубопроводы и другие подобные объекты.

В данном проекте объектом является - территория земельного участка с кадастровым номером 33:25:000027:34 в г. Гусь-Хрустальный, Владимирской области.

Для обоснования материалов концепции разработаны следующие материалы:

### Текстовые материалы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2018г.)
2. Земельный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2018 г.)
3. Областные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области», утверждены и введены в действие Постановлением департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области от 18 июля 2016 года №4
4. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
5. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства
6. СНиП 2.01.02-85\* Противопожарные нормы
7. СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»
8. СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»
9. СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»
10. СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»
11. СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
12. СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
13. СанПиН 2.2.1-2.1.1-1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
14. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях российской федерации»

					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

## 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются - границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

Проектом межевания территории земельного участка с кадастровым номером 33:25:000027:34 в г. Гусь-Хрустальный выявлены и нанесены все границы зон размещения существующих и проектных линейных объектов, а также границы застроенных земельных участков, границы земель населенного пункта. Так же нанесены границы земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории.

В зону проектирования не попадают земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для капитального строительства.

Проектом межевания разрабатывается: образование земельного участка путем перераспределение земельного участка с кадастровым номером 33:25:00000027:34 расположенного по адресу:

- обл. Владимирская, р-н Гусь-Хрустальный, г. Гусь-Хрустальный, ул. Некрасова, дом 1а
- Категория земель:
- Земли населённых пунктов

					Пояснительная записка	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



- Форма собственности: Частная собственность
- Разрешенное использование: Для размещения складов (6.9- код по классификатору)

Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

### 1.1 Основание для проектирования:

- Главная цель настоящего проекта межевания – обеспечение процесса архитектурно-строительного проектирования и образования земельного участка путем перераспределения - для размещения складских помещений,

- Проектируемый участок находится по адресу: обл. Владимирская, р-н Гусь-Хрустальный, г. Гусь-Хрустальный, ул. Некрасова, дом 1а

- Для обеспечения поставленной цели необходима ориентация на решение следующих задач:

- выявление территории, занятой линейным объектом,
- обеспечение устойчивости развития территорий,
- выделение элементов планировочной структуры территории проектирования кварталов, микрорайонов),

- выявление территории его охранной зоны, устанавливаемой на основании действующего законодательства,

- указание существующих и проектируемых объектов, функционально связанных с проектируемым линейным объектом, для обеспечения деятельности которых проектируется линейный объект (например, котельная, здания и сооружения, подключаемые к инженерным сетям);

- выявить объекты, расположенные на прилегающей территории, охранные зоны которых «накладываются» на охранную зону проектируемого линейного объекта, а также иные существующие объекты, для функционирования которых устанавливаются ограничения на использование земельных участков в границах охранной зоны проектируемого объекта,

- установление границ земельного участка линейного объекта

### Результатами работы стали:

1. Определение территории занятой объектом и его охранной зоны;
2. Определение существующих и проектируемых объектов, функционально связанных с проектируемым земельным участком.
3. Выявление объектов, расположенных на прилегающей территории, охранные зоны которых «накладываются» на охранную зону проектируемого земельного участка.

Для обеспечения поставленной цели необходима ориентация на решение следующих задач:

Современная градостроительная ситуация с учетом действующих проектно-планировочных документов и планировочных ограничений территории в г. Гусь-Хрустальный, Владимирской области.

- Установление красных линий;
- Зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Топографическая изученность;

					Пояснительная записка	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

*Актуальность проекта:* в условиях сложившейся градостроительной ситуации, когда проектируемый участок располагается в непосредственной близости к областному центру г. Владимир, проектирование и строительство домов индивидуальной жилой застройки позволяет повышать социально-экономическую эффективность жилой застройки, при этом сохраняя соразмерность человеку и сложившейся исторической среде.

*Основная цель разработки проекта:*

Подготовка проекта межевания осуществляется для образования земельного участка путем перераспределения и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- установление красных линий, (красные линии - линии, которые обозначают существующие или планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты).

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур,

- зон планируемого размещения объектов капитального строительства,

- границы зон планируемого размещения объектов местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

## **2. Основание для проектирования и документация**

### **2.1 Основание для проектирования**

- договор №ТП-39/18на разработку документации по проекту межевания территории земельного участка с кадастровым номером 33:25:000027:34, расположенного по адресу:

Владимирская область, г. Гусь – Хрустальный, ул. Некрасова, д1а от 21.03.2018г.

- Генеральный план МО город Гусь-Хрустальный

- Правила землепользования и застройки МО город Гусь-Хрустальный

### **2.2. Нормативно-методическая база.**

Граница проектирования принята согласно заданию на проектирование.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территории (часть 9 статьи 42 Градостроительного Кодекса РФ). Утвержденные в составе проекта планировки параметры планируемого развития элементов планировочной структуры определяют содержание проектов межевания.

При выполнении работ по проектированию были использованы следующие нормативные документы:

15. Градостроительный кодекс Российской Федерации (по состоянию на2018г.)

					Пояснительная записка	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

16. Земельный кодекс Российской Федерации (по состоянию на 2018 г.)
17. Областные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области», утверждены и введены в действие Постановлением департамента строительства и архитектуры администрации Владимирской области от 18 июля 2016 года №4
18. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
19. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства
20. СНиП 2.01.02-85\* Противопожарные нормы
21. СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»
22. СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»
23. СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»
24. СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные»
25. СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
26. СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
27. СанПиН 2.2.1-2.1.1-1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
28. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях российской федерации»

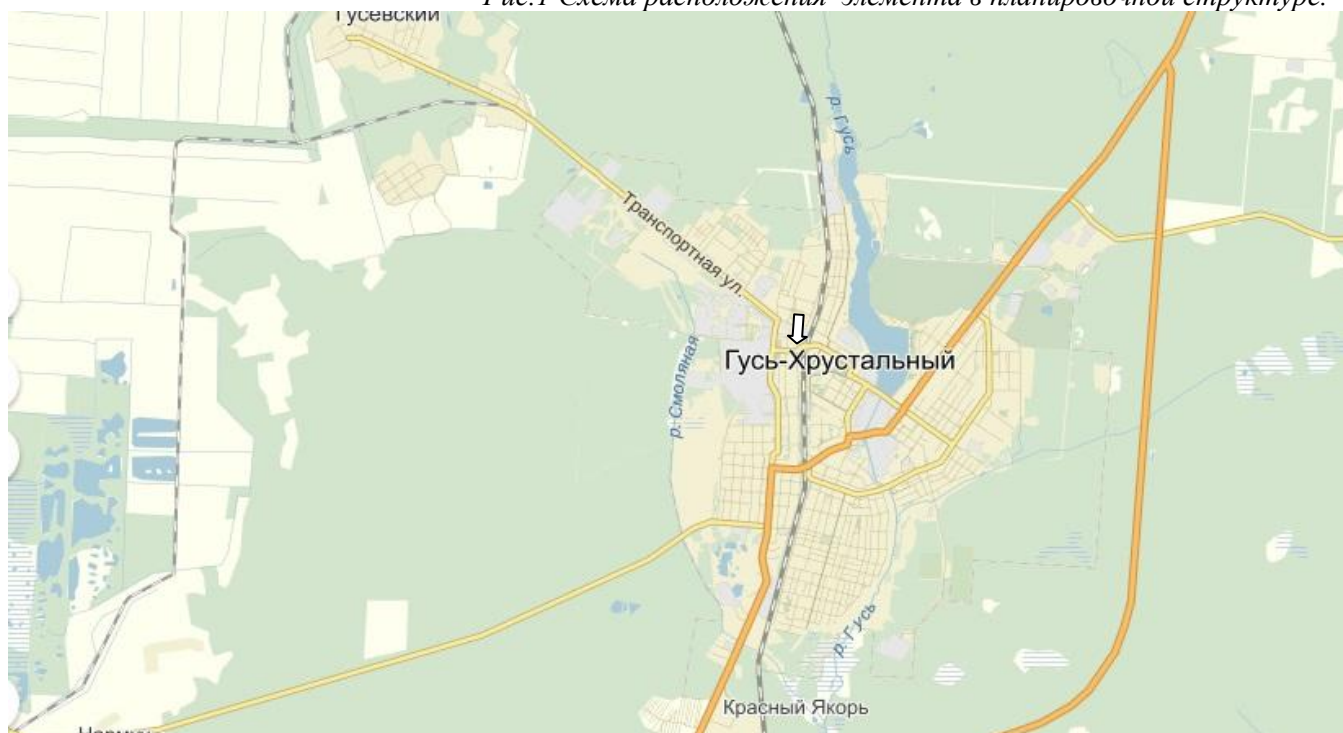
### 3. Местоположение проектируемой территории

Отводимая территория межевания, площадью 5615,0 м<sup>2</sup>, расположена в северо - западной части г. Гусь-Хрустального Владимирской области. Границы проектируемой территории не определены и не состоят на кадастровом учете, а вновь образуемый земельный участок с кадастровым номером 33:25:000027:34 расположен в кадастровом квартале 33:25:000027. Проектируемый участок входит в границы населенного пункта г. Гусь-Хрустальный.

Удаленность проектируемого участка:

- от областного центра г. Владимира – 64,4 км;

Рис.1 Схема расположения элемента в планировочной структуре.



					Пояснительная записка	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10

Подъезд к проектируемому участку осуществляется от западной границы г.Владимир по автомобильной дороге регионального значения «Владимир - Тума» (Р-71) (протяженности пути до г. Гусь Хрустальный 64,4км, далее по ул. Интернациональная г. Гусь-Хрустальный (1740 м.), 860м по ул.Калинина и 140м по ул. Гоголя, 790м по ул.Добролюбово и до месторасположения проектируемого участка по ул.Некрасова, д.1 - 80метров.

#### 4.Современное использование территории проекта.

**Проектируемая территория по межеванию представляет собой территорию занятую индивидуальной жилой застройкой с благоустройством и зелеными насаждениями и находятся в территориальной зоне П-1. Зона промышленных предприятий V класса вредности**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий V класса вредности – не менее 60% площади СЗЗ). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

##### **П-1. Зона промышленных предприятий V класса вредности**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий V класса вредности – не менее 60% площади СЗЗ). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

##### **1.1.Основные виды разрешенного использования:**

- 1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности;
- 2) предприятия автосервиса;
- 3) АЗС;
- 4) административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
- 5) отдельно стоящие гаражи;
- 6) гаражи боксового типа;
- 7) подземные и надземные гаражи;
- 8) автостоянки на отдельном земельном участке;
- 9) многоэтажные гаражи;
- 10) коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;
- 11) многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- 12) станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;
- 13) объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);
- 14) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 15) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- 16) офисы и представительства;
- 17) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения;

					Пояснительная записка	Лист
						11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- 18) ветлечебницы;
- 19) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- 20) отделения, участковые пункты полиции;
- 21) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;
- 22) объекты пожарной охраны;
- 23) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

### **1.2.Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 1) кредитно-финансовые учреждения;
- 2) проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- 3) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- 4) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 5) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- 6) защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

### **1.3.Условно разрешенные виды использования:**

- 1) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей (не более 100);
- 2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м<sup>2</sup>;
- 3) аптеки;
- 4) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

### **Предельные параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны устанавливаются в соответствии с проектами планировки территории и действующими местными нормативами градостроительного проектирования

2.территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять не менее 60% всей территории промышленной зоны;

3.площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;

4.производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные ("предзаводские" по терминологии СНиП II-89-80\*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоквартирных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- в примыкательной полосе производственных зон (производственная территория в примыкательной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой городским окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;

1. не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в

2. примыкательной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы, водопровод, канализация, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин

					Пояснительная записка	Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

механической уборки территорий);

3. резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

### **Границы территорий объектов культурного наследия**

На проектируемой территории памятники градостроительства и архитектуры, памятники археологии и истории отсутствуют.

### **Выводы:**

**- установление красной линии, линии застройки, (которая остаётся прежней), но при этом возможно увеличение земельного участка;**

Соблюдение красных линий обязательны при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

Согласно статьи 11.2 ЗК РФ. об образовании земельных участков:

1. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1.1. Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с настоящей главой.

2. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также - образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ

"О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

3. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

4. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

					Пояснительная записка	Лист
						13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- 1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;
- 2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;
- 3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд.

5. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

6. Утратил силу с 1 апреля 2015 г.

7. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

8. Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

Проектным решением было принято проектируемую улицу принять, как второстепенный проезд (согласно Таблице 24.2.1.2 Областных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» от 18 июля 2016 года № 04) и отнести к второстепенным проездам.

**Ширина ул. Некрасова у дома №1а в красных линиях принята от 7-10 м, линия застройки принимается от 4-5 м.**

**- Площадь вновь образованного земельного участка путем перераспределения, с видом разрешенного использования - Для размещения складов,**

**- 33:25:000027:3У1-1409 кв.м.**

- обл. Владимирская, р-н Гусь-Хрустальный, г. Гусь-Хрустальный, ул. Некрасова, дом 1а
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Форма собственности: Частная собственность
- Разрешенное использование: Для размещения складов (6.9- код по классификатору) Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

					Пояснительная записка	Лист
						14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**Перечень и сведения о площадях образуемого земельного участка. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.**

Таблица 1

№ У ч.	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка по кадастру	Площадь земельного участка/части земельного участка границах подготовки ПМ, кв.м	Категория земель	Вид права	Правообладатель	Разрешенное использование территории из ЕГРН	Использование образуемых земельных участков
1	33:25:000 027:3У1	1304	1409	земли населенных пунктов	частная		Для размещения складских помещений	Для размещения складских помещений

**Перечень и сведения о площадях образуемого земельного участка путем перераспределения.**

№ У ч	Кадастровый номер земельного участка	Площадь	Обозначение	Площадь
1	33:25:000027:3У1	1304	:34:п2	2.45
	33:25:000027:3У1	1304	:34:п3	7.77
	33:25:000027:3У1	1304	:34:п4	20.20
	33:25:000027:3У1	1304	:34:п5	1.77

Итого отдаем-32.19 (32кв.м)

2	33:25:000027	154192	:Т1	87.71
	33:25:000027	154192	:Т2	39.70
	33:25:000027	154192	:Т3	9.35

Итого из земель муниципальной собственности -136.76 (137кв.м)

Баланс: 1304+137-32=1409кв.м. это <10% (105кв.м) больше площади чем по документу, что не противоречит требованию ч.1п.5 ст 27 закону о кадастре.

					Пояснительная записка	Лист
						15
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		