



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ХАБАРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Хабаровского края**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03.07.2018 № 753

г. Хабаровск

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) на земельном участке 27:17:0302809:593, расположенного в селе Тополево Хабаровского муниципального района Хабаровского края

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 15 части 1 статьи 15 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением администрации Хабаровского муниципального района от 02.10.2017 № 1730 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) на земельном участке 27:17:0302809:593, расположенного в селе Тополево Хабаровского муниципального района Хабаровского края», с учетом протокола публичных слушаний от 06.12.2017 № 77 и заключения публичных слушаний по обсуждению проекта документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) на земельном участке 27:17:0302809:593, расположенного в селе Тополево Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 15.12.2017, на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Фортуна» от 13.04.2018 № 1-7/2484 администрация Хабаровского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) на земельном участке 27:17:0302809:593, расположенного в селе Тополево Хабаровского муниципального района Хабаровского края.

2. Управлению по обеспечению деятельности администрации Хабаровского муниципального района (Кузнецов А.Ю.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Хабаровского муниципального района и опубликовать в газете «Сельская новь».

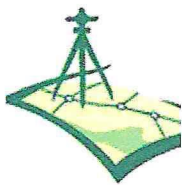
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации района – председателя Комитета по обеспечению жизнедеятельности населения администрации Хабаровского муниципального района Басова О.Н.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава района



Д.Г. Удод



МУП «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»

Заказчик: ООО «Фортуна»

Объект: «размещения объектов придорожного сервиса»

**Местоположение: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево,
в 50 м на юг от земельного участка по ул. Пригородная, 16**

Документация по планировке территории

Проект планировки территории

**на земельном участке 27:17:0302809:593, расположенного в селе
Тополево Хабаровского муниципального района Хабаровского края**

Хабаровск 2017г.



МУП «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»

Заказчик: ООО «Фортуна»

Объект: «размещения объектов придорожного сервиса»

**Местоположение: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево,
в 50 м на юг от земельного участка по ул. Пригородная, 16**

Документация по планировке территории

Проект планировки территории

**на земельном участке 27:17:0302809:593, расположенного в селе
Тополево Хабаровского муниципального района Хабаровского края**

Пояснительная записка

**Директор МУП
«Землеустроитель»**



Ю.Г. Чуганенко

Хабаровск 2017г.

1	Введение
2	Положение о размещении объектов капитального строительства в зоне ПК
3	Транспортное обслуживание квартала
4	Мероприятия по предупреждению ЧС

1 Введение

Проектируемый квартал расположен в с. Тополево, в 50 м на юг от земельного участка по ул. Пригородная, 16, размер участка – 0,5606 Га. Проектом предусматривается перераспределение земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:593 с землями муниципальной собственности для размещения объектов придорожного сервиса.

2 Положения о размещении объектов капитального строительства в зоне Т

Для зоны Т – зона земель транспорта, обеспечения правовых условий размещения коммуникаций железнодорожного, транзитного автомобильного транспорта, коммуникаций связи, инженерного оборудования, объектов инженерной и транспортной инфраструктур – устанавливаются следующие параметры:

- 1). Минимальный размер земельного участка – 400 кв.м.
- 2). Предельный минимальный размер участка – 12 м.
- 3). Максимальный процент застройки земельного участка – 60%.
- 4). Максимальное количество этажей – 5.
- 5). Виды разрешенного использования земельных участков:
 - 5.1) Основные виды разрешенного использования

Коммуникации железнодорожного транспорта. Коммуникации транзитного автомобильного транспорта. Коммуникации связи. Коммуникации трубопроводного транспорта. Объект воздушного транспорта. Административное здание. Наземные объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов автомобильного, железнодорожного, речного, воздушного, трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования. Сооружение для постоянного и временного хранения транспортных средств. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), для размещения которого требуется отдельный земельный участок; Мотель для водителей и транзитных пассажиров легкового и грузового транспорта; Объект по обслуживанию транспортных средств; Объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения, для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

6.2) Вспомогательные виды разрешенного использования

Крытая автостоянка (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа. Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-,

водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования. Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

6.3) Условно разрешенные виды разрешенного использования

Гостиница. Крытая многоэтажная автостоянка, для размещения которой требуется отдельный участок. Объект общественного питания; Объект торгового назначения.

3 Транспортное обслуживание квартала

Подъезд к кварталу, как к планировочному элементу с. Тополево, осуществляется Сарапульскому шоссе – автодорога «Восток» (Хабаровск-Находка), которая расположена с южной и юго-западной сторон квартала. С него осуществляется въезд на улицы Гаражную, Кузнечную, Южную и далее на внутриквартальные улицы.

Внутриквартальные улицы классифицируются как жилые. Они имеют ширину 12 м при ширине проезжей части – 5 м. Улицы заканчиваются кольцом разворота (с радиусом разворота большегрузного, длинномерного транспорта до 25 метров), что обеспечивает возможность избежать транзитного проезда автомобильного транспорта, что, в свою очередь, повышает уровень комфорта проживания в данной квартале.

4 Мероприятия по предупреждению ЧС

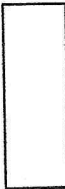
Основной вид чрезвычайных ситуаций в производственной зоне Т – зоне земель транспорта – это пожары. Соответственно, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций – противопожарные.

Основой по предупреждению пожаров является расстояние между производственными и складскими зданиями и другими строениями. В зависимости от типов строений определяется категория строений и расстояния между ними. Следующим важным элементом противопожарной безопасности является автоматическая пожарная сигнализация. Также предусмотрено размещение емкостей для хранения воды.

Технико-экономические показатели

1	Общая площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий (расположен в границах улиц: Южная, Солнечная, Пригородная, Дачная, а/д «Восток» (Хабаровск-Находка))	48,1307 га
2	Площадь участка	0,5606
3	Площадь улиц	10,1664 га
4	Количество участков	41 шт



- | | |
|---|---|
|  | - территориальная зона Ж-1 |
|  | - территориальная зона Ж-2 |
|  | - территориальная зона Ж-4 |
|  | - территориальная зона ЦО |
|  | - территориальная зона ПК |
|  | - территориальная зона Т |
|  | - охранный зона ЛЭП 0,4-кВ |
|  | - охранный зона ЛЭП 35-кВ |
|  | - водоохранная зона водохранилища |
|  | - красные линии |
|  | - граница проектируемого земельного участка |

[illegible]

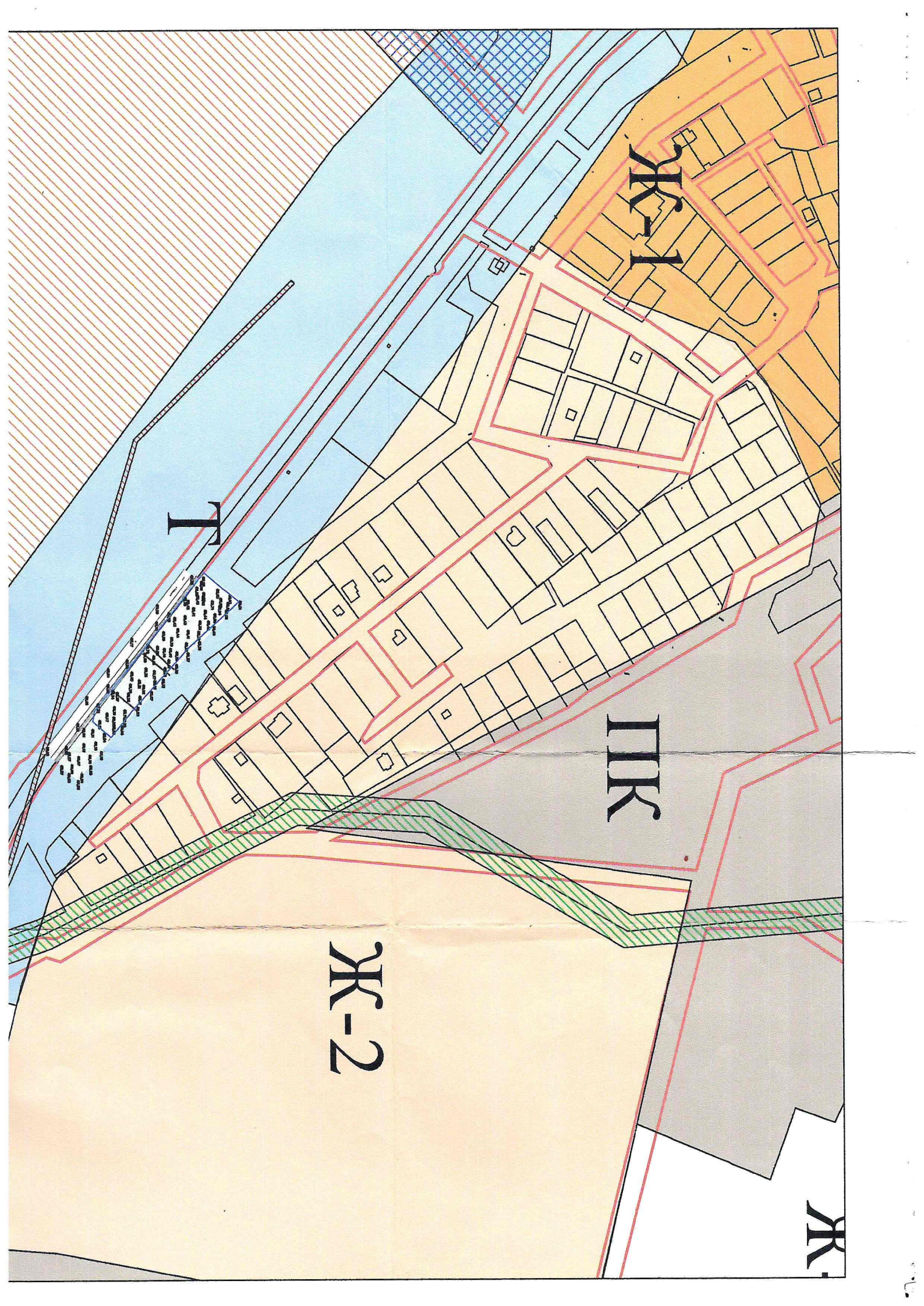
Ж-1

Т

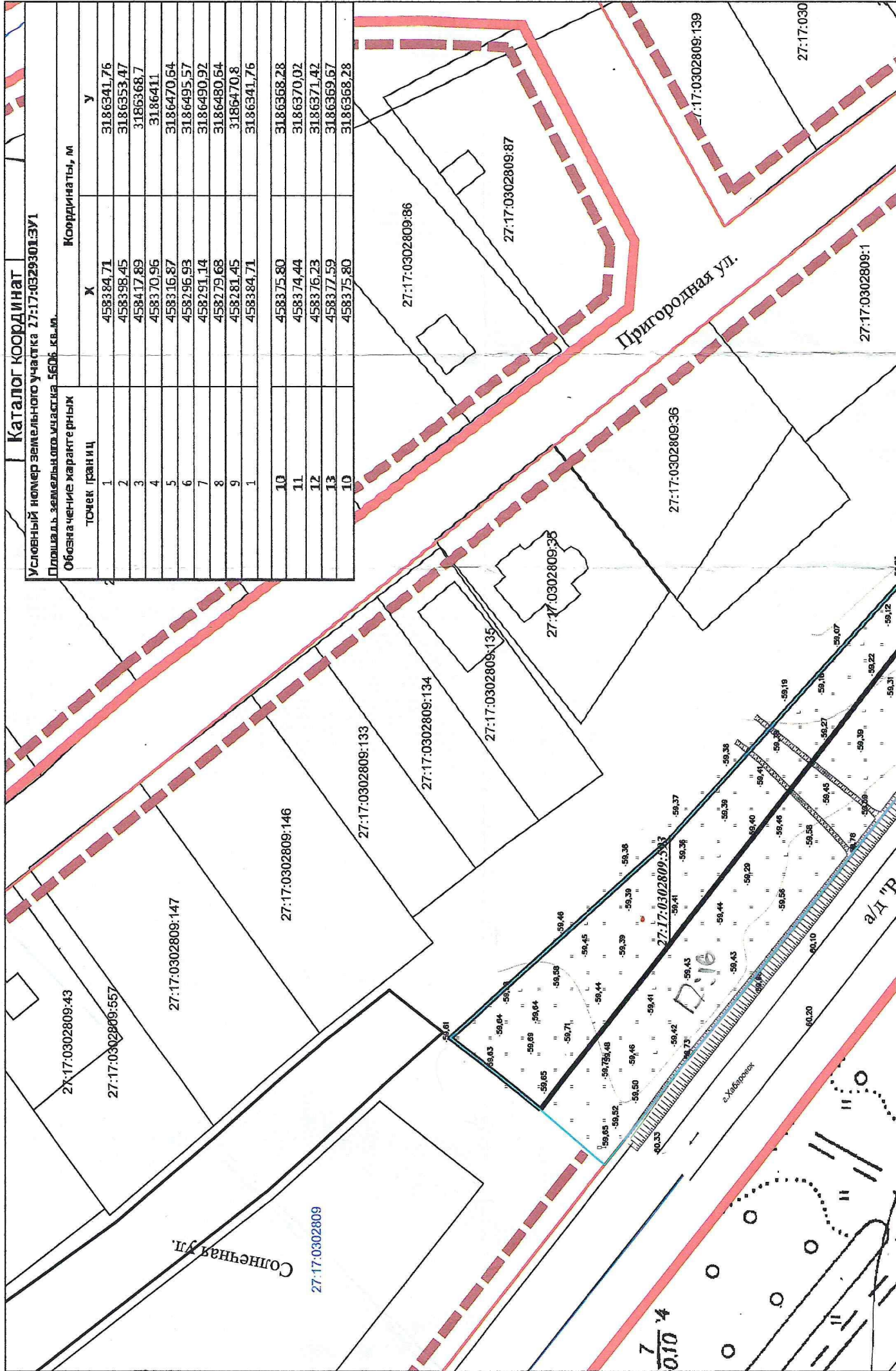
ПК

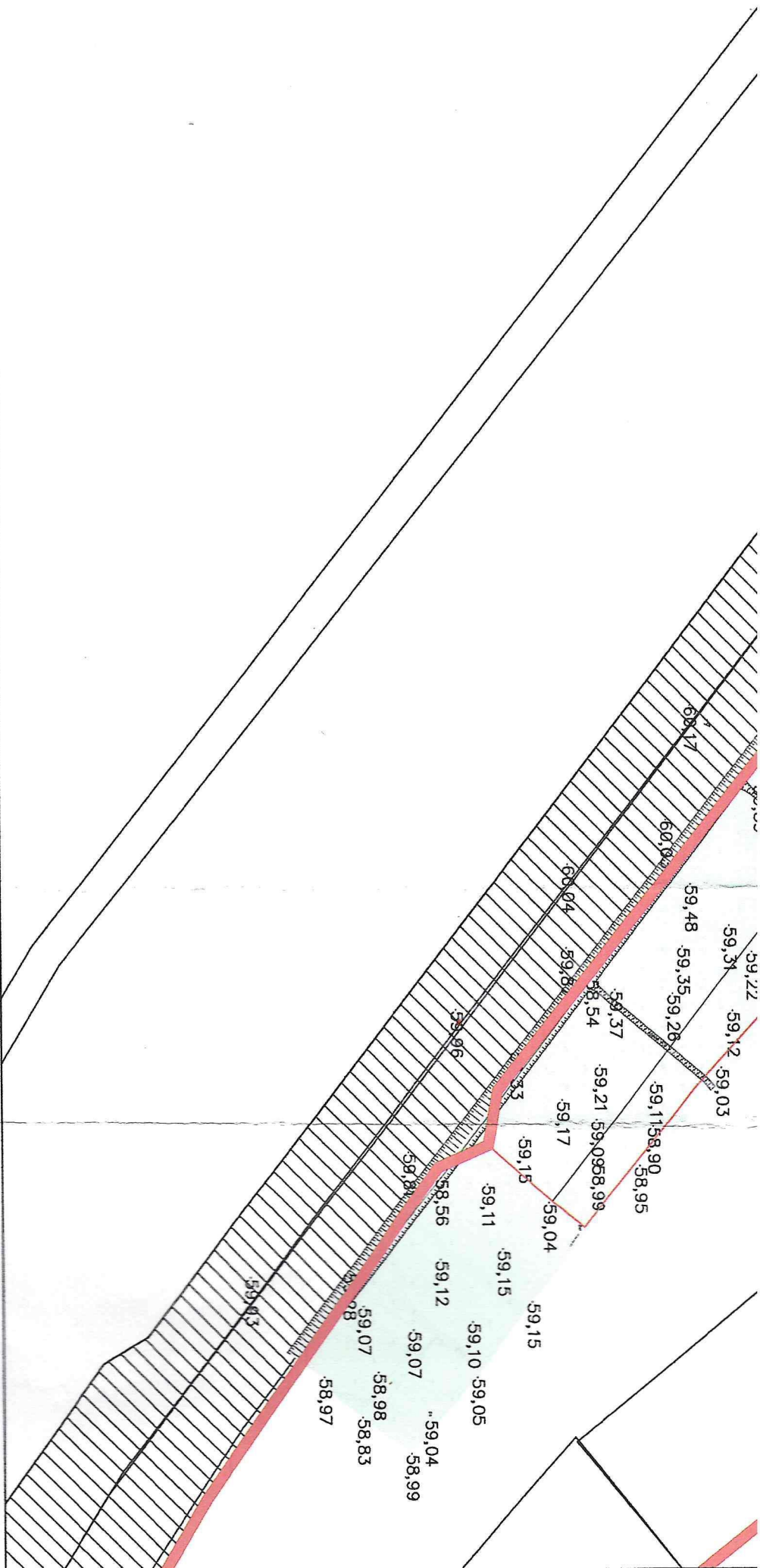
Ж-2

Ж-



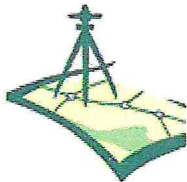
Каталог координат	
Условный номер земельного участка 27:17:0329301:3У1	
Площадь земельного участка 5606 кв.м.	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м
У	Х
1	458384,71
2	458398,45
3	458417,89
4	458370,96
5	458316,87
6	458296,93
7	458291,14
8	458279,68
9	458281,45
1	458384,71
10	458375,80
11	458374,44
12	458376,23
13	458377,59
10	458375,80
	3186368,28
	3186370,02
	3186371,42
	3186369,67
	3186368,28





	- автомобильная дорога федерального значения									
	- существующая подвездная дорога к проектируемому земельному участку									
	- красные линии									
	- границы проектируемого земельного участка									





МУП «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»

Заказчик: ООО «Фортуна»

Объект: «размещения объектов придорожного сервиса»

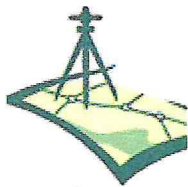
**Местоположение: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево,
в 50 м на юг от земельного участка по ул. Пригородная, 16**

Документация по планировке территории

Проект межевания территории

**на земельном участке 27:17:0302809:593, расположенного в селе
Тополево Хабаровского муниципального района Хабаровского края**

Хабаровск 2017г.



МУП «ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ»

Заказчик: ООО «Фортуна»

Объект: «размещения объектов придорожного сервиса»

**Местоположение: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Тополево,
в 50 м на юг от земельного участка по ул. Пригородная, 16**

Документация по планировке территории

Проект межевания территории

**на земельном участке 27:17:0302809:593, расположенного в селе
Тополево Хабаровского муниципального района Хабаровского края**

Пояснительная записка

**Директор МУП
«Землеустроитель»**



Ю.Г. Чуганенко

Хабаровск 2017г.

[illegible]

1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Основанием для разработки проекта межевания территории является проект планировки территории Тополевского сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края, утвержденный Советом депутатов Тополевское сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края от 21.12.2011 № 211-72.

2. ЦЕЛИ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Проектируемый квартал расположен в с. Тополево, в 50 м на юг от земельного участка по ул. Пригородная, 16, размер участка – 0,5606 Га. Проектом предусматривается перераспределение земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:593 с землями муниципальной собственности для размещения объектов придорожного сервиса.

Красные линии, которые обозначают вновь образуемые границы полосы отвода проектируемого сооружения, границы земельных участков на которых расположены объекты инженерно-технического обеспечения.

Сформированные земельные участки должны обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на формируемый земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;

- возможность долгосрочного использования земельного участка.

Структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

3. ЗАДАЧИ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

В процессе межевания решаются следующие задачи:

- перераспределение земельного участка с кадастровым номером 27:17:0302809:593 с землями муниципальной собственности для размещения объектов придорожного сервиса.

Проектом межевания границ отображены:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;
- границы формируемых земельных участков под размещение вышеуказанного линейного объекта;

Изм. №	№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
										5
				Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- #### 4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СПОСОБЫ ЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

Экспликация образуемых земельных участков представлена в таблице 1.

Обозначение образуемого земельного участка	Номер исходного земельного участка (номер кадастрового квартала)	Категория земель	Вид разрешенного использования по классификатору	Площадь, кв,м,
:593/ЗУ1	27:17:0302809:593	Земли населенных пунктов	4.9 - Обслуживание автотранспорта	5606

Земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Право пользования землями в населенных пунктах носит многогранный характер. Это объясняется тем, что здесь тесно связаны имущественные и земельные отношения. Так, право пользования землями в городах связано с комплексом прав пользователей не только на земельный участок, но и на строения, которые возведены на этом участке. В состав земель населенных пунктов входят различные виды земель. Однако их объединяет то, что они имеют одно основополагающее начало - разместить город, поселение и обеспечить его нормальное функционирование как единого и в то же время сложного социально-экономического организма.

- границы и размеры земельных участков, переданных в собственность, владение, пользование юридических и физических лиц, а также государственных и муниципальных

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

- в границы земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого посредством разделения на кварталы крупных межмагистральных территорий с выделением

- межевание на земельные участки посредством установления границ существующих и новых объектов недвижимости.

Межевание включает:

1. Подготовительные работы;
2. Разработку плана межевания микрорайона или квартала,
3. Согласование его с владельцами недвижимости и утверждение в установленном

Проблема рационального использования земель населенных пунктов одна из важнейших.

Необходимо эффективно использовать эти земли в целом, а также не нарушать целевое назначение конкретного вида земель. Здесь встает также проблема «минимальной территории при максимальном ее использовании».

Перевод земель из категории земель населённых пунктов в другую категорию осуществляться не будет.

5. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЛАНИРУЕМЫЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА

Обозначение земельного участка: 27:17:0302809:593:3У1

Система координат – МСК-27

№ точки	X, м	Y, м
1	458384,71	3186341,76
2	458398,45	3186353,47
3	458417,89	3186368,70
4	458370,96	3186411,00
5	458316,87	3186470,64

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

II. Материалы по обоснованию

Имя № подл	Подпись и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		Лист
							10

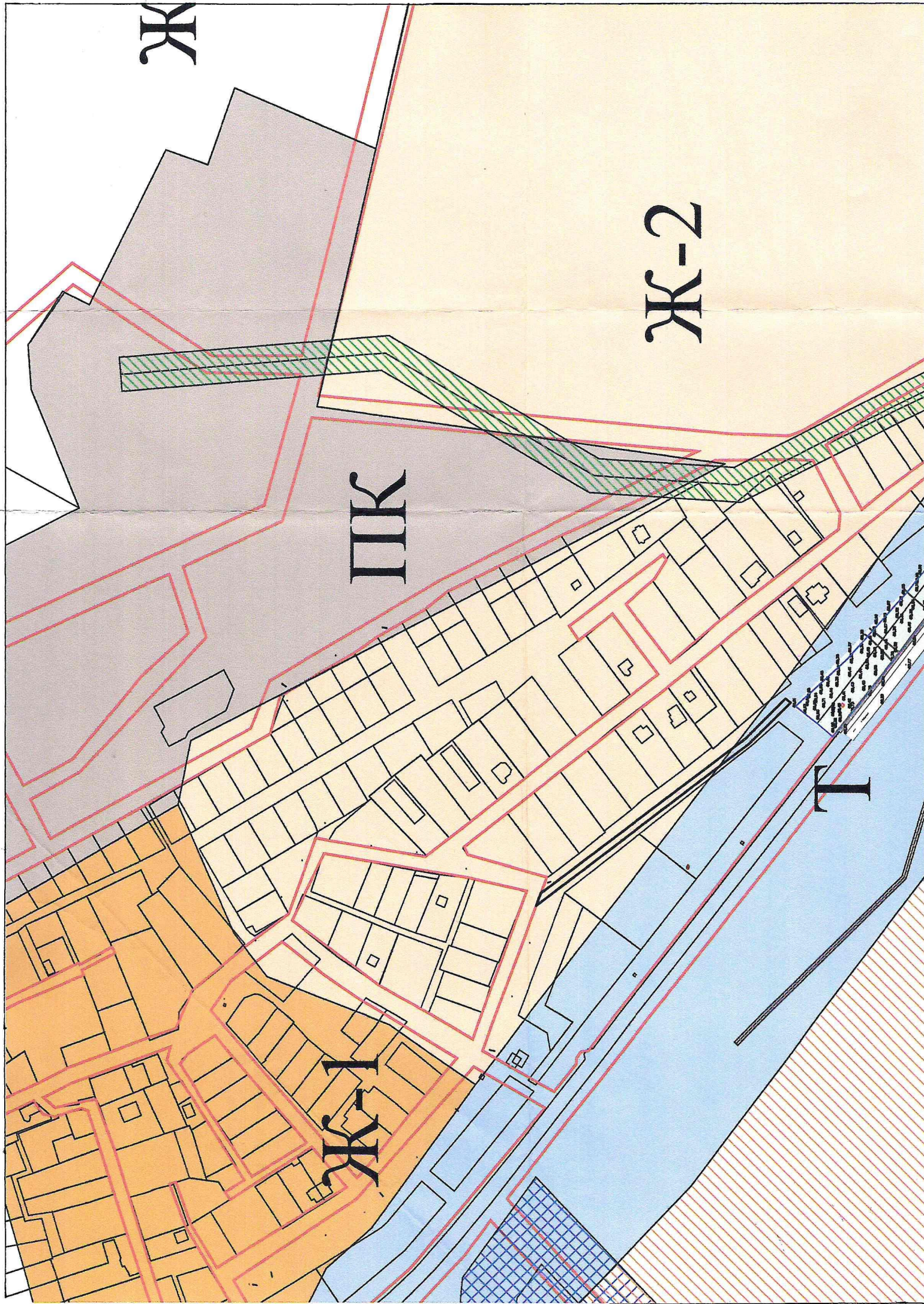
Ж

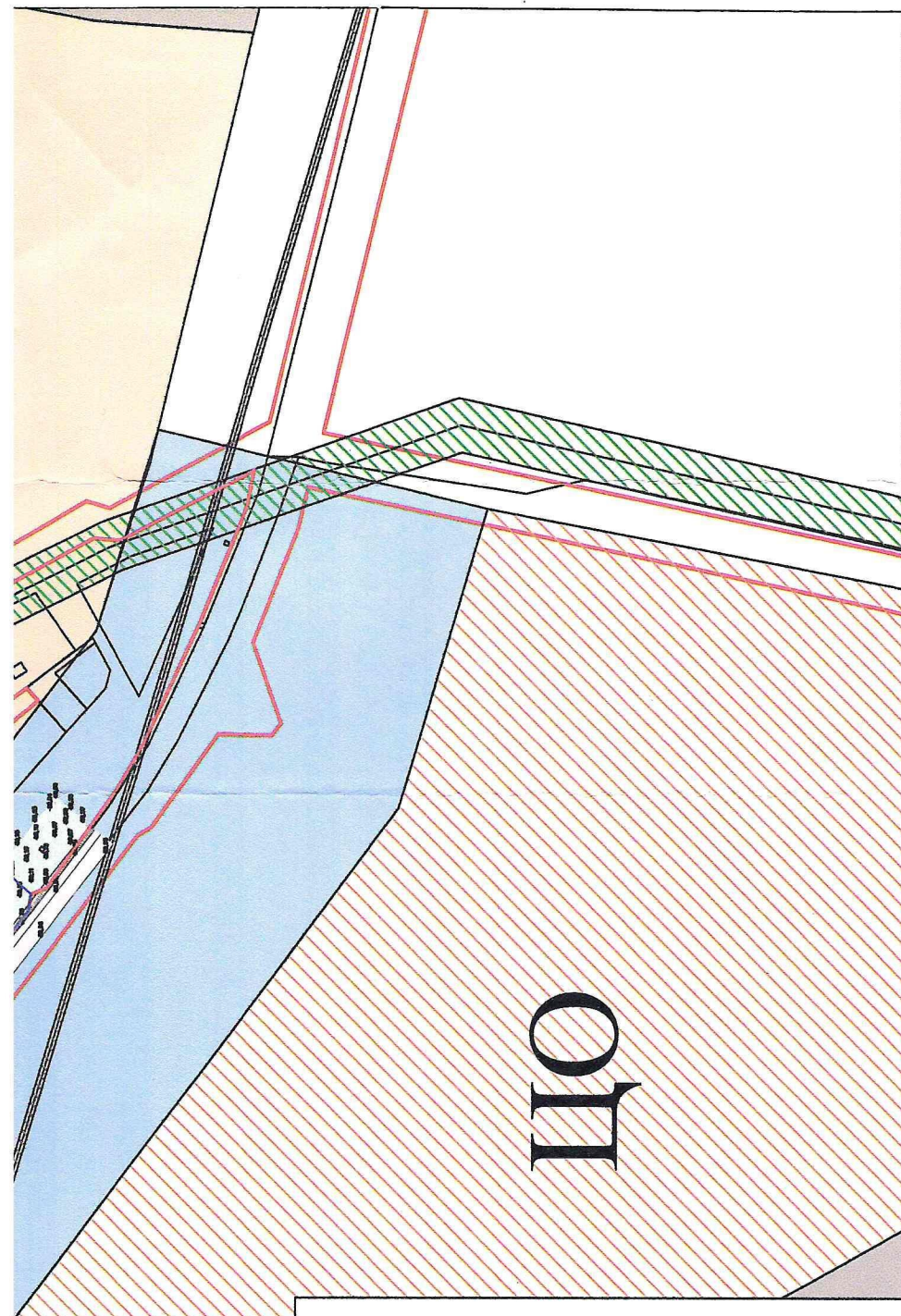
Ж-2

ПК

Ж-1

Т





Il

- территориальная зона Ж-1
- территориальная зона Ж-2
- территориальная зона Ж-4
- территориальная зона ЦО
- территориальная зона ПК
- территориальная зона Т
- охрannая зона ЛЭП 0,4-кВ
- охрannая зона ЛЭП 35-кВ
- водоохранная зона водохранилища
- устанавливаемые красные линии
- красные линии
- граница проектируемого земельного участка

[illegible]

формат АЗ