**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Образуемый земельный участок расположен на территории Лахденпохского городского поселения Лахденпохского муниципального района Республики Карелия.

В соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами, действующими на территории Лахденпохского городского поселения и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

В качестве исходных данных для разработки проекта межевания части квартала были использованы:

- Правила землепользования и застройки Лахденпохского городского поселения Питкярантского района Республики Карелия, утвержденные Решением Совета Лахденпохского городского поселения "Об утверждении Правил землепользования и застройки Лахденпохского городского поселения" №214-П от 29.03.2013 г.;

- Постановление Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П (ред. от 27.04.2012) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия".

Исходя из положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, элементами планировочной структуры являются кварталы, микрорайоны и иные элементы.

С учетом положений пункта 1 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 3.2.2 Инструкций о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 29 октября 2002 г. N 150, подготовка проекта межевания осуществлена на часть территории квартала.

Согласно Постановления Правительства РК от 07.10.2008 N 210-П (ред. от 27.04.2012) «Градостроительство» элементы планировочной структуры общественно-деловой зоны формируются в соответствии с п.п. 2.3.10-2.2.23 настоящих нормативов.

Проект межевания территории подготовлен на часть территории квартала территориальной зоны ОД1 ограниченной красными линиями ул.Ленина, ул.Карла Маркса и границами территориальной зоны Ж1. Границами территории участка являются границы землепользования с кадастровым номером 10:12:0010202:52.

Градостроительные характеристики территорий общественно-деловой зоны (величина структурного элемента, этажность застройки, размеры участка и др.) определяются градостроительным зонированием городских округов и поселений в зависимости от типа территории. Перечень объектов, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, определяется правилами землепользования и застройки (п.2.3.9 нормативов).

Территориальная зона ОД1 ПЗЗ Лахденпохского городского поселения для земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ограничены следующими градостроительными регламентами:

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальный размер земельного участка:

– многоквартирного жилого здания принимается из расчёта 20 кв.м на человека в проектируемой застройке при этажности в 4 этажа;

– многоквартирного жилого здания принимается из расчёта – 20 кв.м на человека в проектируемой застройке при этажности в 5 этажей;

– многоквартирного жилого здания принимается из расчёта – 15 кв.м на человека в проектируемой застройке при этажности в 6 этажей и более;

– размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – определяется в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия, а также при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков:

– жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 6 метров, жилых улиц и проездов – не менее 3 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);

– допускается размещать по красной линии жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а в условиях реконструкции сложившейся застройки на жилых улицах – жилые здания с квартирами в первых этажах;

– иные здания, строения, сооружения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, следует размещать в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

4. Требования к ограждению земельных участков:

– выделение участка многоквартирного жилого дома секционного типа ограждением не допускается;

– для объектов учреждений детского дошкольного образования, учреждений начального и среднего образования – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия;

– выделение участка для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– для многоквартирных многоэтажных жилых домов – 30%;

– для многоквартирных среднеэтажных жилых домов – 35%;

– для объектов иного назначения, размещаемых в границах зоны – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

В силу части 1 статьи 69 Закона N 123-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.

В Своде Правил 4.13130.2013, в пункте 4.3 Приказа МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 18.07.2013) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (вместе с "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям") установлено, что противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 настоящего свода правил объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1 данного Свода Правил.

Принимая во внимание данные таблицы 1, минимальное противопожарное расстояние между указанными объектами, определяемое в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности жилого здания и общественных зданий, составляет 10 м.

Согласно п.4 ст.18 Правил землепользования и застройки Лахденпохского городского поселения 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.

В процессе подготовки проекта межевания территории на часть территории квартала территориальной зоны ОД-1 было выявлено, что площадь земельного участка с кадастровым номером 10:12:0010203:52, выделенного под размещение торгового магазина не соответствует ранее выданному градостроительному плану земельного участка. Площадь застройки составляет 100%, при установленной не более 80% площади застройки.

Проектом межевания размер земельного участка в границах части квартала приведен к градостроительным регламентам Лахденпохского городского поселения.

Характеристики земельных участков приведены в таблице №1

*Таблица №1*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид разрешенного использованияземельного участка в соответствии с планом землепользования и застройки** | **Площадь(кв.м.)** |
| 1 | **Для размещения объектов розничной торговли** | 150 |