

Содержание

ИСПОЛНИТЕЛИ	3
1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	5
2.1 Характеристика территории межевания	6
2.2 Характеристика фактического использования территории	7
2.3 Расчетное обоснование площади земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования.	7
2.4 Планировочное обоснование местоположения границ образуемых земельных участков, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.	7
3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.	8
4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	11
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	12

						26-11-18/28-ПМТ			
						Проект планировки территории для последующего предоставления в собственность гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Архитектор		Оводкова				Пояснительная записка (материалы по обоснованию проекта)	Стадия	Лист	Листов
Вед. арх		Шишова						2	
ГАП		Царахов				ООО «ПСК «ЦЕНТР ИНЖИНИРИНГ»			
Н. контр.		Головин							

ИСПОЛНИТЕЛИ

Должность	Фамилия, инициалы	Подпись
Архитектор	Оводкова А.И.	
Архитектор	Губанова Е.В.	
Вед. архитектор	Шишова О.Б.	
ГАП	Царахов С.М..	
Главный специалист ВК	Белоусов Р.А.	
Главный специалист ТС	Солодков С.А.	
Главный специалист ЭС	Демин В.К.	
Н. контр.	Головин К.А.	

Данный проект межевания территории разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями, обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий и сооружений при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

ГАП _____ С.М. Царахов

						26-11-18/28-ПМТ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории разработан на основании проекта планировки территории по улице Дальняя Балинская для последующего предоставления в собственность гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет.

Подготовка документации по планировке и межеванию территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования посредством:

- уточнения планировочной структуры отдельных территорий и закрепления красными линиями границ элементов планировочной структуры;
- установления границ зон сложившейся сохраняемой застройки, зон градостроительного преобразования и зон, предназначенных для застройки в соответствии с документами территориального планирования;
- организации улично-дорожной сети;
- установления зон планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения;
- уточнения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах элементов планировочной структуры;
- установления границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального, местного значения; границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов капитального строительства; границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, и целей, не связанных со строительством; границ земельных участков территорий общего пользования, иных земельных участков, не предназначенных для строительства.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

Целью данного проекта является формирование оптимальной планировочной структуры жилой застройки, территориальных зон и земельных участков.

Настоящий проект участвует в решении задач, поставленных Генеральным планом г. Иваново путем разработки градостроительных проектных предложений по строительству нового жилого фонда для улучшения жилищных условий населения и привлечения новых трудовых ресурсов на территорию муниципального образования.

При разработке Проекта межевания территории учитывались положения Градостроительного Кодекса РФ (в ред. Федерального закона от 23.04.2018 N 89-ФЗ), согласно которым графическая часть Проекта межевания территории включает в себя чертежи, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы образуемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

										Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	26-11-18/28-ПМТ				4

Которые могут быть сформированы на неиспользуемых территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и обременений использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

2.1 Характеристика территории межевания

Территория для последующего предоставления в собственность гражданам, имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет города Иванова Ивановской области, в отношении которой разрабатывается Проект планировки, расположена в западной части города Иванова к северу от улицы Дальняя Балинская.

Проект межевания территории разработан на топографической съемке М1:1000, выполненной ООО «ТАК ПРОЕКТ» в 2017 году.

Площадь территории – 20,76 га, ограничена:

с севера – территория Беляницкого сельского поселения Ивановской области и высоковольтной электролинией 110кВ;

с востока – территория города Иванова;

с юга – территория жилой застройки, территория совхоза «ОРС»;

с запада – территория Новоталицкого сельского поселения Ивановской области.

В границах проектируемой территории проложены следующие инженерные сети:

- газопровод высокого давления II категории;

- высоковольтная электролиния 110 кВ;

- линия электролиния 6 кВ.

В настоящее время территория в границах проектирования свободна от застройки.

Рельеф с уклоном в северном направлении, с перепадом высот составляет от 118,50м до 128,00 м.

Образование земельных участков осуществлялось в соответствии с Земельным кодексом РФ путем:

- образования земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности до разграничения;

- путем перераспределения земельных участков;

- путем раздела земельного участка.

Границы существующих земельных участков нанесены на плановую основу согласно сведениям государственного кадастра недвижимости – кадастровых планов территории кадастровых планов территории кадастровых кварталов.

Проект межевания территории, предназначенный для определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017г. № 738/пр проектом планировки территории выделяются следующие элементы планировочной структуры:

- улично-дорожная сеть (проектируемая)

- квартал (проектируемый).

Улично-дорожная сеть, расположенная вокруг проектируемого квартала, обеспечивает связь планируемых объектов с жилыми кварталами и объектами обслуживания жилой застройки г. Иванова.

Кварталы объектов капитального строительства включает в себя следующие объекты:

- многоквартирные жилые дома;

- детская образовательная организация;

- магазин товаров повседневного спроса, здание административно-бытового назначения;

										Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	26-11-18/28-ПМТ				6

- фельдшерско-акушерский пункт с выделенным помещением пожарного поста охраны для хранения противопожарного инвентаря;
- объекты инженерной инфраструктуры.

2.2 Характеристика фактического использования территории

По результатам натурных обследований выявлены нижеследующие особенности фактического использования территории, подлежащие учету при обосновании размеров и местоположения границ земельных участков и условий их предоставления.

В границах проектируемой территории проложены следующие инженерные сети:

- газопровод высокого давления II категории;
- высоковольтная электролиния 110 кВ;
- линия электролиния 6 кВ.

По территории проектирования в западной части проходит дорога с гравийным покрытием.

2.3 Расчетное обоснование площади земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования.

Расчет нормативно-необходимой территории образуемых земельных участков, сооружений и территорий общего пользования проводился в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ.
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Иванова.
- Правил землепользования и застройки города Иванова.

2.4 Планировочное обоснование местоположения границ образуемых земельных участков, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.

Земельные участки № 1-87

в соответствии со статьей 30 правил землепользования и застройки города Иванова для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1(для индивидуального жилищного строительства) зоны Ж-1 минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, максимальная - 0,12 га.

Земельные участки расположены таким образом, чтобы у каждого участка был выход на улицу.

Земельный участок №88

Земельный участок для обслуживания жилой застройки имеет вид разрешенного использования 2.7 в соответствии со статьей 30 правил землепользования и застройки города Иванов. Площадь участка 972,89 кв. м.

На данном земельном участке предполагается разместить фельдшерско-акушерский пункт с аптекой (вид разрешенного использования 3.4.1 (Амбулаторно-поликлиническое обслуживание)).

Согласно статье 30 правил землепользования и застройки города Иванова в зоне Ж-1 на территории с видом разрешенного использования 2.7 разрешено размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с

										Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	26-11-18/28-ПМТ				7

проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

Земельный участок №89

Земельный участок для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для дошкольного образования, имеет вид разрешенного использования 3.5.1 в соответствии со статьей 30 правил землепользования и застройки города Иванов. Площадь участка 6893,41 кв. м.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова радиус доступности для дошкольных образовательных организаций при малоэтажной застройке составляет 500м. в следствии чего для максимального охвата земельный участок ДОО размещен в северо-восточной части территории третирувания.

Земельный участок №90

Земельный участок для обслуживание жилой застройки имеет вид разрешенного использования 2.7 в соответствии со статьей 30 правил землепользования и застройки города Иванов. Площадь участка 3434,36 кв. м.

Земельный участок №90 предназначен для социального обслуживания, размещения объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа, бытовое обслуживание, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро), магазины, размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров.

В соответствии со статье 30 правил землепользования и застройки города Иванова в зоне Ж-1 на территории с видом разрешенного использования 2.7 разрешено размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

На территория общего пользования предполагается размещения улиц, дорог, элементов благоустройства территории, инженерных сетей и коммуникаций.

Проект межевания не является основанием на производство строительных работ, в том числе ограждения участка, а также на ведение хозяйственной деятельности.

3. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Анализ наличия зон с особыми условиями использования территории.

Охранные зоны.

На участке проектирования пролегает газопровод высокого давления II категории;

Охранная зона газопроводов в соответствии с п. 7б и 7г правил охраны газораспределительных сетей утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000г. №878, составляет вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны, вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов.

На участке проектирования пролегают высоковольтная электролиния 110 кВ и высоковольтная электролиния 6 кВ.

						26-11-18/28-ПМТ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на следующем расстоянии:

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/-400	30
750,+/-750	40
1150	55;

По Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 устанавливаются следующие охранные зоны для КЛ-0,4кВ, КЛ-6(10)кВ -1м. Кабельная линия КЛ-0,4кВ, КЛ-6(10)кВ, КЛ-35-110кВ - 0,6м. метра в сторону зданий и сооружений. На 1 м. в сторону проезжей части улицы в границах населенного пункта для КЛ-0,4кВ, КЛ-6(10)кВ, КЛ-35-110кВ.

Охранные зоны вдоль подземных кабельных линий электропередачи в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи) ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м. (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 кВ в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы.

Санитарно-защитные зоны.

Территория проектирования попадает в санитарно- защитную зону от кладбища и объектов производственного назначения территории Новоталицкого сельского поселения Ивановской области.

Небольшая часть территории проектирования с юго-восточной стороны попадает в санитарно-защитную зону от Балинского кладбища. В соответствие с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона для кладбищ от 20 до 40 га составляет 500 м.

Территории проектирования с юго-западной стороны попадает в санитарно-защитную зону от объектов производственного назначения, которая определена генеральным планом Новоталицкого сельского поселения Ивановской области и составляет 300 м.

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Защитные зоны объектов культурного наследия.

В соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	26-11-18/28-ПМТ			9

Федерации» территория проектирования является объектом историко-культурной экспертизы и подлежит государственной историко-культурной экспертизе земельного участка.

Зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия отсутствуют.

Водоохранные зоны.

Основным мероприятием по охране поверхностных вод является организация водоохраных и прибрежных защитных полос вдоль рек. На данных территориях вводится особый правовой режим использования земель.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 1404 от 23.11.96 года устанавливается ширина водоохраных зон рек, озер, водохранилищ.

Гидрографическую сеть территории проектирования образует озеро и ручей, являющийся притоком реки Вергуза.

Для ручья и озера водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой и составляет 50 м. (Том 028/17-ИЭИ «Инженерно-экологические изыскания», выполненные ООО «ТАК ПРОЕКТ» в 2017г.).

В водоохранной зоне запрещается:

- применение ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками;
 - использование навозных стоков на удобрение почв;
 - размещение складов ядохимикатов, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения и складирования промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
 - складирование навоза и мусора;
 - вырубка леса;
 - заправка топливом, мойка и ремонт автотракторного парка;
 - размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 30°;
 - размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
 - устройство взлетно-посадочных полос для ведения авиационно-химических работ;
 - проведение, без согласования с природоохранными и водоохранными организациями, замыва пойменных озер и стариц, добыча местных стройматериалов и полезных ископаемых, строительство новых и расширение действующих промышленных предприятий и производств;
- В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к ограничениям, указанным для водоохраных зон, запрещается:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- выпас и организация летних лагерей скота (кроме традиционных мест водопоя);
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Зоны затопления, подтопления.

Зоны затопления и подтопления на территории проектирования отсутствуют.

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Существующих источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории проектирования нет.

Проектом предусмотрено централизованное водоснабжение объектов капитального строительства, планируемых к размещению на земельном участке в районе улицы Дальняя Балинская.

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения на территории проектирования отсутствуют.

Зоны охраняемых объектов.

						26-11-18/28-ПМТ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Зоны охраняемых объектов на территории проектирования отсутствуют.

Приаэродромная территория.

Зона приаэродромной территории и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации на территории проектирования, отсутствуют.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

ПОКАЗАТЕЛЬ	КОЛ-ВО	ЕД. ИЗМ.
Площадь территории проектирования	20,76	га
Расчетное количество жителей	522	человек
Площадь территории административно-бытового здания/магазина	3 434,36	м ²
Площадь ФАП/аптека	9 72,89	м ²
Количество планируемых индивидуальных жилых домов	87	шт
Общая площадь индивидуальных земельных участков	91 911,39	м ²
Площадь участка детской образовательной организации	6893,41	м ²

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

N п/п	Территория	Единицы измерения	Существующее положение		Проектное решение	
			Количество	%	Количество	%
	Территория жилого квартала - всего в том числе:	КВ.М.			207 668,98	100
1	Территория жилой застройки	КВ.М.	754,83	0,4	91 911,39	44,3
2	Участки объектов культурно-бытового и коммунального	КВ.М.			4 469,45	2,2
3	Участки дошкольных организаций	КВ.М.			6893,41	3,3
4	Территории общего пользования жилого	КВ.М.	19 235,61	9,3	56386,60	27,2
4.1	Участки зеленых насаждений	КВ.М.	15 584,98	7,5	28474,78	13,7
4.2	Улицы, проезды	КВ.М.	3 650,63	1,8	22286,47	10,7
4.3	Тротуар	КВ.М.			5 625,35	2,7
5	Прочие территории	КВ.М.			28 017,69	13,5
5.1	Площадь территории с кадастровым номером 37:24:040416:294	КВ.М.			27 617,69	13,3
5.2	Объекты инженерной инфраструктуры	КВ.М.			400,00	0,2

										Лист
										11
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	26-11-18/28-ПМТ				

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Состав графической части (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)

Лист 1. Чертеж по обоснованию проекта межевания территории. М1:2000.

						26-11-18/28-ПМТ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		