**Состав проекта межевания территории**

1. Пояснительная записка.

2. Графические материалы:

- проект межевания территории.

**Пояснительная записка**

**Введение.**

Подготовка проекта 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 и местного значения.

Проект планировки территории, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-я Парковской, разработан на основании Постановления Администрации города Иванова от 04.09.2014 № 1829 «О подготовке документации по планировке территории города Иванова, ограниченной улицей Минской, городской чертой, переулком 5-м Коноховским, улицей 2-й Парковской».

 Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, 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 формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

- границы зон действия публичных сервитутов.

Подготовка проекта осуществлялась при использовании следующих документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации РФ (от 29.12.04 г. №190-ФЗ).

2. Земельный кодекс Российской Федерации.

3. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123–ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные Постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 № 313-п.

5. Генеральный план города Иванова, утвержденный Решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323.

6. Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694.

7. Постановление Администрации города Иванова от 09.02.2010 № 200 «Об утверждении проекта красных линий на территории города Иванова».

8. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Градостроительный регламент.**

Рассматриваемая территория по функциональному использованию относится к жилым зонам. В настоящее время рассматриваемая территория представляет собой:

1. Зону индивидуальной жилой застройки (Ж-1).

2. Зону рекреационно-ландшафтных территорий (Р-3).

3. Территорию общего пользования (ТР-2). Дороги, улицы, площади.

**1. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки.**

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов индивидуальной жилой застройки.

*Основные виды разрешенного использования:*

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;

- жилые дома блокированной застройки;

- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;

- огороды, без права возведения сооружений и капитальных построек;

- общеобразовательные учебные заведения;

- аптеки;

- почтовые отделения, отделения связи;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (на 1 - 3 машины), не предназначенные для осуществления предпринимательской деятельности;

- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды;

- теплицы;

- оранжереи;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- выгребные ямы, очистные сооружения;

- встроенно-пристроенные помещения для индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами.

*Условно разрешенные виды использования:*

- продовольственные и хозяйственные магазины общей площадью не более 400 кв. м;

- автомойки;

- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- культовые сооружения;

- административные здания;

- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;

- предприятия общественного питания;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

- спортзалы;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- временные приемные пункты объектов бытового обслуживания;

- временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции.

*Параметры застройки:*

1. Минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства на одну квартиру - 0,04 га; максимальная - 0,12 га (не распространяется на ранее отведенные земельные участки).

2. Максимальная площадь земельного участка для огородничества - 0,039 га.

3. Этажность жилых и общественных зданий - не выше 3-х этажей.

4. Коэффициент застройки земельного участка - не более 60% от его площади.

5. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 20% от его площади.

6. Максимальная площадь строений для содержания мелких домашних животных и птицы - не более 5% от площади земельного участка.

7. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 5 м, от красных линий жилых улиц - не менее 3 м. В кварталах существующей усадебной застройки отступ от красной линии допускается принимать по сложившейся линии застройки.

8. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей, хозяйственных строений - 1 м (при высоте гаражей и хозяйственных строений не более 3-х метров); выгребных ям и надворных туалетов - 5 м; строений для содержания мелких домашних животных и птицы - 10 м; открытой парковки - 1 м;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии со строительными и санитарными нормами и правилами и нормативами градостроительного проектирования;

- строительство ограждений капитального характера по границе смежных земельных участков допускается по взаимному согласию собственников домовладений.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению и сокращение минимальных отступов от границ соседних земельных участков (в том числе размещение зданий и сооружений по границе земельных участков) по взаимному согласию их правообладателей и при условии выполнения требований технических регламентов, и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными требованиями.

3. Размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей, со стороны улиц не допускается.

4. Требования к ограждению земельных участков, выходящих на магистральные улицы: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении

одного квартала с обеих сторон улицы и согласовываются с Администрацией города Иванова.

5. В целях благоустройства территории, прилегающей к границе земельного участка с разрешенным использованием "для индивидуального жилищного строительства", в пределах фасада жилого дома допускается устройство декоративной изгороди в соответствии с Правилами благоустройства города Иванова.

**2. Р-3. Зона рекреационно-ландшафтных территорий.**

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Строительство объектов допускается, только если его размещение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений, при условии выполнения компенсационного озеленения.

*Основные виды разрешенного использования:*

- городские леса;

- лесопарки, лугопарки;

- гидропарки;

- санатории, профилактории, дома отдыха;

- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;

- интернаты для престарелых;

- базы отдыха;

- тренировочные базы;

- спортклубы;

- яхт-клубы;

- гольф-клубы;

- гостиницы, центры обслуживания туристов;

- пляжи;

- лодочные и спасательные станции;

- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);

- объекты, связанные с отправлением культа;

- кемпинги;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

*Вспомогательные виды разрешенного использования:*

- парковки;

- общественные туалеты;

- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- игровые площадки;

- спортплощадки;

- спортзалы, залы-рекреации (с бассейнами или без);

- универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

- спортивные арены (с трибунами).

*Условно разрешенные виды использования:*

- ветеринарные приемные пункты;

- велотреки;

- автодромы, мотодромы;

- ипподромы;

- магазины розничной продажи продовольственных товаров площадью не более 400 кв. м.

Параметры застройки зоны:

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 93-97% территории.

2. Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки - 2-5% территории.

3. Здания, сооружения и хозяйственные постройки - 2% территории.

Параметры застройки земельного участка:

1. Коэффициент застройки земельного участка - не более 20% от его площади.

2. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 50% от его площади.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

**3. Территория общего пользования** **Тр-2. Дороги, улицы, площади.**

Территория Тр-2 предназначена для размещения магистральных улиц и дорог всех категорий, городских площадей.

Виды функционального назначения:

1) проезжая часть;

2) тротуары;

3) велосипедные дорожки;

4) полосы озеленения, бульвары, скверы;

5) искусственные дорожные сооружения (тоннели, эстакады, путепроводы, мосты);

6) транспортные развязки;

7) инженерные коммуникации;

8) транспортная и придорожная инфраструктура:

- остановочные павильоны (в том числе с банкоматами и рекламоносителями);

- рекламные конструкции;

- опоры, столбы, электрические линии;

- светофоры, дорожные знаки;

- парковки;

- нестационарные киоски по продаже печатных изданий;

- переходы надземные и подземные;

- открытые автостоянки, не являющиеся объектами недвижимости, без возведения капитальных объектов (с условием их функционирования до начала формирования (составления Комиссией по предварительному выбору земельных участков для строительства объектов на территории города Иванова акта выбора) земельного(-ых) участка(-ов) для строительства (реконструкции) автомобильных дорог).

**Планируемая территория находится в зоне санитарной охраны 3 пояса, поэтому в ней запрещается:**

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод, без выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения и без санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.