



Утверждаю:

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории в границах земельных участков с
кадастровым номером 37:24:040213:1075 и
37:24:040213:1053, расположенных по адресу: г.
Иваново, пер. Педагогический

Проект межевания территории жилого комплекса с детским садом на 60 мест по переулку Педагогическому города Иваново разработан в соответствии с проектом планировки территории, подготовленного ООО СКБ «Проект»

ООО «Иваново Геопроект»
Директор _____ Л.В.Шишлов

Оглавление

Вводная часть.....	2
Существующее положение.....	2
Жилая застройка.....	3
Объекты общественного назначения и обслуживания населения.....	3
Объекты рекреации.....	3
Объекты инженерной инфраструктуры.....	4
Зоны с особым режимом использования территории.....	4
Приложения:	6

Вводная часть

Проект межевания территории жилого комплекса с детским садом на 60 мест по переулку Педагогическому города Иваново разработан в соответствии с проектом планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 37:24:040213:1075, расположенного по адресу: город Иваново, переулок Педагогический, подготовленного ООО СКБ «Проект».

Данная работа выполнена в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Строительными нормами и правилами, Территориальными строительными нормами и другими нормативами федерального и территориального уровня.

В задачи проекта межевания территории жилого комплекса с детским садом на 60 мест по переулку Педагогическому города Иваново входит:

- Установление границ земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства;
- Разработка предложения по установлению зон действия публичных сервитутов, зон с особым режимом использования;
- Подготовка документации для разработки градостроительных планов земельных участков.

Проектное разделение территории учитывает результаты нормативных расчетов и особенности планировочно-пространственной организации данной территории в соответствии с проектом планировки территории, которую образует земельный участок с кадастровым номером 37:24:040213:1075 по переулку Педагогическому города Иваново Ивановской области и земельный участок с кадастровым номером 37:24:040213:1053 по переулку Педагогическому города Иваново Ивановской области.

Территория проектируемого участка расположена в центральной части города Иваново в зоне многоэтажной жилой застройки Ж-3 между улицами: с юга – ул. Красных Зорь, с запада – переулка Педагогический, с севера – ул. Союзная, с востока – ул. Менделеева.

Существующая застройка в месте размещения земельного участка с кадастровым номером 37:24:040213:1075 по переулку Педагогическому города Иваново и земельного участка с кадастровым номером 37:24:040213:1053 по переулку Педагогическому города Иваново Ивановской области - многоэтажная.

Проектом предлагается многоэтажная застройка – 2 жилых дома и детский сад на 60 мест.

Архитектурно-планировочное решение построено на принципах четкого разделения улично-дорожной сети по категориям, в зависимости от функционального назначения, связи планируемой застройки с планировочной структурой, существующей и направлениями подъездных дорог.

Въезд на планируемую территорию предполагается с переулка Педагогический и ул. Союзная.

Существующее положение.

Проектируемая территория расположена в центральной части города Иваново в зоне многоэтажной жилой застройки Ж-3. Площадь проектируемой территории -7343 кв.м.

В настоящее время территория в границах проектирования свободна от застройки.

Многоэтажная жилая застройка.

1. Этажность устанавливается по условиям соблюдения принципов силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов: для жилых зданий - от 5-ти этажей без ограничения верхнего уровня, для общественных - с учетом рекомендаций Градостроительного Совета.

2. Коэффициент застройки земельного участка - не более 70% от его площади.

3. Коэффициент озеленения земельного участка - не менее 10% от его площади.

4. Отступы линии застройки от красных линий магистральных улиц и дорог - не менее 6 м, от красных линий жилых улиц - не менее 3 м.

5. Максимальный размер участков парковок - не более 10% от площади земельного участка (для вспомогательных видов использования).

6. Нежилые помещения размещаются на первых этажах жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и торцов зданий и имеется возможность размещения гостевого автотранспорта.

7. Общественные здания размещаются на магистральных улицах и дорогах и улицах и дорогах местного значения.

8. Возможность установки ограждения, его вид и высота должны быть согласованы с Администрацией города Иванова.

9. Автозаправочные станции размещаются на магистральных улицах и дорогах за пределами исторического ядра центра города при наличии положительного санитарно-эпидемиологического заключения.

Примечания:

1. Состав комплекса АЗС может варьироваться с учетом входящих в него видов.

Объекты общественного назначения и обслуживания населения.

Общественно-деловая зона включает в себя объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения, иных объектов общественного назначения и обслуживания населения, проживающего как на планируемой территории, так и на прилегающей территории.

Перечень объектов общественного назначения и обслуживания населения, планируемых к размещению:

1. Детский сад на 60 мест
2. Игровые и спортивные площадки
3. Хозяйственные площадки.

Рядом со всеми объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения предусматриваются парковки (определяются в соответствии с расчётами при проектировании).

Объекты рекреации.

Учитывая тот факт, что планируемая территория, является частью единого населенного пункта, расположенного в окружении естественного природного ландшафта, выделение специальной рекреационной зоны на данной территории не предусмотрено.

Объекты инженерной инфраструктуры.

Проектом планировки предусмотрены мероприятия по инженерно-техническому обеспечению.

Наружные сети электроснабжения:

Электроснабжение комплекса предусматривается от существующей двухтрансформаторной подстанции.

Основные электроприемники относятся ко II и частично к I категории электроснабжения. К I категории электроснабжения относятся лифты и приборы пожарной сигнализации. Для обеспечения электроснабжения токоприемников I категорией, на прилегающей территории предусматривается установка дизельной электростанции.

Водоснабжение и канализация:

Холодное водоснабжение жилых домов и детского сада предусматривается от проектируемых наружных сетей водоснабжения.

Горячее водоснабжение жилых домов предусматривается от проектируемых в каждой квартире газовых котлов-колонок. Горячее водоснабжение детского сада производится от теплового пункта.

В жилых домах и детском саду запроектированы системы холодного и горячего водоснабжения хозяйственно-питьевого назначения. В детском саду также предусматривается противопожарное водоснабжение.

Для отведения стоков от санитарно-технических приборов жилые дома и детский сад оборудуются системой самотечной хозяйственно-бытовой канализации. Сброс стоков осуществляется в проектируемые наружные сети хозяйственно-бытовой канализации с последующим сбросом в существующую городскую сеть канализации.

Газоснабжение:

Газоснабжение многоквартирных жилых домов предусмотрено от наружного надземного газопровода низкого давления IV-ой категории.

Теплоснабжение:

Предусматривается прокладка нового участка 2-х трубной системы теплотрассы от существующей тепловой сети.

Зоны с особым режимом использования территории.

Источниками ограничений на проектируемой территории являются следующие объекты:

1. Электрические сети
2. Хозяйственно-бытовая канализация
3. Ливневая канализация
4. Водопровод
5. Тепловые сети.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в пределах охранных зон линий электропередач без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; посадка и вырубка деревьев и кустарников; размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов и пр.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается (Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 № 9)):

- возводить любые постройки и сооружения,
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов,
- устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта, др.;
- производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и др. изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

В соответствии Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей», на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения, в которых запрещается:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Приложения:

- Чертеж границ зон с особым режимом использования
- Чертеж образуемых земельных участков