

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### Введение

Документация по межеванию территории, предусматривающая размещение линейного объекта – сетей водоснабжения и водоотведения для объектов, расположенных на территории города Иванова, ограниченной улицей Кирпичной, переулками 2-м Кирпичным, 1-м Чкалова, улицей Некрасова, переулком 8-я Чкалова» разработана на основании Постановления Администрации г. Иванова от 14.05.2018 г. № 571 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории, предусматривающих размещение линейных объектов – сетей водоснабжения и водоотведения для объектов, расположенных на территории города Иванова, ограниченной улицей Кирпичной, переулками 2-м Кирпичным, 1-м Чкалова, улицей Некрасова, переулком 8-м Чкалова».

Документация подготовлена в соответствии со статьей 43 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017).

Картографический материал выполнен в местной плоской прямоугольной системе координат г. Иваново, система высот – Балтийская.

Документация по межеванию разрабатывается на основании:

- технического задания муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства Администрации города Иванова»,
- муниципального контракта,
- топографической съемки масштаба 1:500,
- кадастровых планов территории.

### 1. Цель разработки проекта межевания

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков, а также установления и отображения:

- красных линий,
- линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений,
- границы территорий объектов культурного наследия,
- границы зон с особыми условиями использования территорий,
- границы зон действия публичных сервитутов,
- площадей образуемых и изменяемых земельных участков, и их частей,
- образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования,
- вида разрешенного использования образуемых земельных участков,
- местоположения существующих объектов капитального строительства,
- границ особо охраняемых природных территорий.

Задачами проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по формированию земельных участков с заданными параметрами в пределах красных линий и территориальных зон.

### 2. Исходные данные

Проект межевания разработан в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ, Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков «от 01.09.2014г. №540, ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г.

						25.18-ПМТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
ГИП		Блинов А.Е.			11.2018	Пояснительная записка	ООО «Проект Плюс» г. Иваново		
Исполнит.		Кривов И.В.			11.2018				

Исходные данные для разработки проекта межевания территории:

1. Материалы Генерального плана города, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 №323 (в редакции решения от 25.05.2016 №197).

2. Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к незастроенным и застроенным земельным участкам, расположенных в границах элемента планировочной структуры.

### 3. Общие данные

Проект межевания подготавливается в составе проекта планировки указанной территории.

Образуемый земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков:

Коммунально е обслуживани е	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости.....	3.1
--------------------------------------	--	-----

Образуемый земельный участок расположен в следующих кадастровых кварталах: 37:24:040730, 37:24:040731, 37:24:040733, 37:24:040732, 37:24:040724, 37:24:040734, 37:24:040729, 37:24:040725, 37:24:040735.

Документация по разработке проекта межевания линейных объектов - сети водоснабжения и водоотведения, выполнена на основании документов:

1. Технического задания на разработку проекта планировки с проектом межевания в составе.

Для разработки документации были собраны следующие исходные данные:

- Топографическая съемка, масштаб 1:500;

- Кадастровые планы территории на кадастровые кварталы 37:24:040730, 37:24:040731, 37:24:040733, 37:24:040732, 37:24:040724, 37:24:040734, 37:24:040729, 37:24:040725, 37:24:040735.

### 4. Структура территории, образуемая в результате межевания.

Территория подготовки проекта межевания расположена в юго-западной части г. Иваново, ограниченной улицей Кирпичной, переулками 2-м Кирпичным, 1-м Чкалова, улицей Некрасова, переулком 8-м Чкалова.

На период подготовки проекта межевания, территория в границах проектирования представляет собой зону (Ж-1) Зона индивидуальной жилой застройки.

1. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки.

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

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;

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	25.18- ПМТ				

- теплицы;
- оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- выгребные ямы, очистные сооружения;
- встроено-пристроенные помещения для занятия индивидуальной трудовой деятельностью в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- площадки детские, спортивные, для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- продовольственные и хозяйственные магазины розничной торговли площадью не более 400 кв.м.;
- автомойки;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
- предприятия общественного питания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- временные приемные пункты объектов бытового обслуживания;
- спортзалы;
- временные киоски по продаже хлебобулочных изделий, питьевой воды, печатной продукции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка для жилищного строительства – 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 – 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 5м, от красных линий жилых улиц – не менее 3 м;
8. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:
  - от границ соседнего участка до основного строения - 3 м; отдельно стоящих гаражей, хозяйственных и прочих строений - 1 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, санитарными нормами и правилами, и нормативами градостроительного проектирования;
  - строительство оградений капитального характера по границе земельного участка допускается по взаимному согласию собственников домовладений.

*Примечания:*

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка жилых домов и хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников домовладений и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми требованиями, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не

						25.18- ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

допускается.

4. Требования к ограждению земельных участков, выходящих на магистральные улицы и дороги: 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. Высота отдельно стоящих гаражей, хозяйственных и прочих строений – не более 3 м.

**5. Границы зон с особыми условиями использования территорий и иные ограничения.**

Границы зон с особыми условиями использования на данной территории установлены для следующих коммуникаций:

1. Охранная зона ГРП, КН-37.24.2.94

1. Охранная зона газораспределительного комплекса низкого давления 37.24.2.141.

Охранных зон памятников культуры и исторического наследия на данной территории не установлены.

						25.18- ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		4