

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
Кадастровые номера 47:14:0501002:11,
47:14:0501002:12**

**ЛО, Ломоносовский район, МО "Аннинское сельское поселение",
д.Алакюля**

**Санкт-Петербург
2016 г.**

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания разрабатывается в соответствии Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и другими нормативными документами.

Цель и назначение работы по разработке проекта межевания:

- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования;

- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков зеленых насаждений, объектов социальной инфраструктуры, схем организации улично-дорожной сети и планов инженерных коммуникаций, что позволит органам местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации;

- подготовка проекта межевания с целью обеспечения устойчивого развития этой территории.

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА:

- Обеспечение комплексного устойчивого развития территории.
- Установление границ земельных участков.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГАП		Шяудвитене				Проект межевания территории, ЛО, Ломоносовский район, МО "Аннинское сельское поселение", д.Алакюля, кадастровый номер 47:14:0501002:11, 47:14:0501002:12	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Шяудвитис					П	3	
Проверил		Едемский							

ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

Участок с кадастровыми номерами 47:14:0501002:11, 47:14:0501002:12 расположены в территориальной зоне Ж1:

Зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

- Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, отдельно стоящие одно-, двухквартирные жилые дома коттеджного типа на одну-две семьи в 1-3 этажа с придомовыми участками, блокированными домами с приквартирными участками при каждой квартире (таунхаусы), а также размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Индивидуальные жилые дома с придомовыми земельными участками. Минимальная площадь земельного участка 0,04 га

- Отдельно стоящие одно-, двухквартирные жилые дома коттеджного типа на одну-две семьи в 1-3 этажа с придомовыми участками

- Блокированные дома с приквартирными участками при каждой квартире (таунхаусы) этажностью 2 этажа + мансарда

- Объекты образования и дошкольного воспитания

- Объекты многопрофильных учреждений дополнительного образования

- Объекты культуры и искусства

- Физкультурно-оздоровительные объекты и сооружения

- Объекты медицинского обслуживания (пункты оказания первой медицинской помощи, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки)

- Здания административно-хозяйственного и общественного назначения

- Здания отделений, участковых пунктов полиции

- Здания почтовых отделений, отделений связи *

- Здания отделений банков*

- Объекты жилищно-коммунального хозяйства.

*Объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Территория характеризуется сложным рельефом. Перепад высот до 21м. Абсолютные отметки поверхности составляют 101,25-122,24 м.

Архитектурно-строительные требования:

- При проведении строительства строгое соблюдение минимального расстояния от дома до красных линий, определяющих границы улиц – 5 м.

- Минимальное расстояние от дома до красных линий проездов – 3 м.

- Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка – 4 м.

									Лист
									2
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

- Предельное количество этажей для основных строений – до 3-х включительно;
- Для всех вспомогательных строений количество этажей не более двух (высота 2,5 м).
- Примерное предполагаемое количество жителей на территории участка – 123 человек.
- Существует достаточное количество свободных мест в детском саду и школе в МО «Аннинское сельское поселение».

ХАРАКТЕРИСТИКА КЛИМАТИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

Климат умеренно-континентальный, переходный к морскому с относительно повышенной влажностью, для которого характерны относительно теплая зима с продолжительным безморозным периодом и прохладное лето. Самый холодный месяц – февраль со средней температурой воздуха – 6,9°C, наиболее теплый месяц – июль со средней макс. температурой +22,3°C. Абсолютный минимум – 40°C, абсолютный максимум +32 °C.

Основные климатические характеристики приведены в соответствии с климатическим сборником СПб и предоставленными данными ГУ «Санкт-Петербургский ЦГМС-Р»

- коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы – А 160;
 - среднегодовое количество осадков – 710 мм, максимальное в августе (98 мм), минимальное в апреле (44 мм);
 - среднее количество осадков по сезонам: зима – 154 мм, весна – 127 мм, лето – 228 мм, осень – 201 мм;
 - высота снежного покрова – в среднем 40 см при максимуме 66 см и минимуме 12 см;
 - глубина промерзания грунтов – 115 см (глинистых), 135 см (песков);
 - среднегодовая влажность воздуха – 80%;
 - преобладающие ветры – западных и ю-з румбов,
 - скорость ветра, повторяемость превышения которого составляет 5% – 6 м/сек;
 - повторяемость направлений ветра и штгилей за год, %
- | С | СВ | В | ЮВ | Ю | ЮЗ | З | СЗ | штгиль |
|----|----|---|----|----|----|----|----|--------|
| 10 | 9 | 9 | 10 | 15 | 19 | 19 | 9 | 10 |
- всего в году отмечается около 100 дней с неблагоприятными погодными условиями (метелями, туманами, градом);
 - по строительно-климатическим условиям район относится к категории II В (с благоприятными условиями для строительства).

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Планировочное решение и градостроительное зонирование принято в соответствии с утвержденным генеральным планом и с учетом сложившейся ситуации.

В основу проектных решений положены следующие принципы:

- Четкое функциональное зонирование территории
- Создание транспортной структуры территории, имеющей удобные внешние выходы, а также рациональную безопасную для пешеходов транспортную связь внутри территории

											Лист
											3
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

- Максимальный учет природного ландшафта в планировочном развитии района

Основные цели и задачи:

- Улучшить планировочную структуру
- Повысить качество «рабочей среды»
- Придать инвестиционную привлекательность проектируемой территории
- Улучшить архитектурный облик территории
- Добиться максимально эффективного использования территории

Улучшить планировочную структуру района поможет упорядочение сложившихся транспортных связей, грузовых и пассажирских, а также создание удобных новых, обеспечивающих беспрепятственные связи проектируемых площадок с внешними выходами и с зоной центра, рациональную взаимосвязь с жилыми районами при минимальных затратах времени на трудовые передвижения.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Площадь участка с кадастровым номером 47:14:0501002:11-28897 м²

Площадь территории общего пользования -5635 м² , в т.ч.:

- площадь озеленения -467 м²;
- площадь пожарных водоемов -311 м²;
- площадь проездов -4857 м²

Площадь участков для магазинов шаговой доступности площадью до 100кв.м.-263 м²

Площадь зон планируемого размещения объектов капитального строительства -22 999 м²

Количество жилых участков -20

Площадь участка с кадастровым номером 47:14:0501002:12 -34998 м²

Площадь территории общего пользования -9920 м² , в т.ч.:

- площадь озеленения -3938 м²;
- площадь пожарных водоемов -210 м²;
- площадь проездов -5772 м²

Площадь участков для магазинов шаговой доступности площадью до 100кв.м.-210 м²

Площадь зон планируемого размещения объектов капитального строительства -24868 м²

Количество жилых участков -21.

										Лист
										4
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

							Лист
							5
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		