

Площадь всех участков проектируемой территории в границах проекта межевания составляет 85,73 га.

Границами межевания планировочных элементов являются красные линии вдоль улиц 24-я Северная, 11-я Амурская, 33-я Северная, 19-я Амурская, 36-я Северная, 21-я Амурская, граница промышленной территории, граница полосы отвода железной дороги.

Сложившаяся жилая застройка в границах проекта межевания территории сформирована в период 70-х годов прошлого столетия и представлена в основном типовыми пятиэтажными жилыми домами с объектами первичного обслуживания населения. Дальнейший период развития территории представлен жилыми домами этажностью от 9 до 14 этажей, объектами торговли, образования, инженерной инфраструктуры, спортивными объектами, объектами административно-делового и общественного назначения, а также объектами производственно-коммунального назначения IV – V классов опасности.

Благоустройство существующих территорий представлено озелененными дворовыми территориями, дорогами и проездами, требующими капитального ремонта и модернизации, исходя из современных потребностей населения. Ширина существующих проездов минимальная и не соответствует современным требованиям с учетом достигнутого уровня автомобилизации, в результате чего дворовые территории загромождены автомобилями и металлическими боксовыми гаражами.

Существующее кадастровое деление территории выполнено без соблюдения требований безопасности, без определения минимальных размеров земельных участков, необходимых для каждого объекта в соответствии с современными потребностями.

Инженерное обеспечение объектов, расположенных и планируемых к размещению в соответствии с утвержденным проектом планировки в границах проектируемой территории, осуществляется от действующих и планируемых магистральных сетей инженерных коммуникаций: водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения и сетей связи.

Основной планировочной и транспортной осью проектируемой территории является улица 21-я Амурская, по обеим сторонам которой сформирован линейный центр обслуживания населения.

III. Основные положения проекта межевания территории

Проект межевания территории выполнен на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

Площади, размеры и границы земельных участков жилой застройки определены в соответствии с Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденными Приказом Министерства Российской

Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 августа 1998 года № 59.

Территория, подлежащая межеванию, на чертеже межевания территории представлена участками трех планировочных элементов:

- планировочный элемент 1 вдоль улицы 21-я Амурская, площадью 30,25 га, состоящий из 27 земельных участков (17 существующих земельных участков и 10 формируемых земельных участков);

- планировочный элемент 3 вдоль улицы 21-я Амурская, площадью 43,56 га, состоящий из 21 земельного участка (14 существующих земельных участков и 7 формируемых земельных участков);

- планировочный элемент 4 вдоль улицы 24-я Северная, площадью 11,92 га, состоящий из 7 земельных участков (6 существующих земельных участков и 1 формируемый земельный участок).

Проектом межевания определены границы земельных участков для эксплуатации существующих и планируемых инженерных коммуникаций, границы земельных участков для обеспечения требований безопасности проживания, беспрепятственного доступа к жилым зданиям в соответствии с действующими нормативами.

Параметры охранных зон инженерных сетей приняты в соответствии с нормативной документацией:

- для самотечной канализации, для ливневой канализации, для теплоснабжения – 3 м в обе стороны от сети;

- для напорной канализации, водопровода – 5 м в обе стороны от сети;

- для электроснабжения – 1 м в обе стороны от сети;

- для кабелей связи – 2 м в обе стороны от сети.

Площади земельных участков для обеспечения транспортно-пешеходных связей определены исходя из необходимости расширения существующих внутриквартальных проездов до 6 метров в целях обеспечения жилых кварталов недостающими парковочными местами.

Определены границы внутриквартальных проездов общего пользования, участков зеленых насаждений. Выявлены параметры недостающих территорий для полноценного обеспечения проживания.

Выявлены границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам, с определением вида использования, с учетом недостающих объектов социально-культурного обслуживания на основании проведенного расчета в соответствии с действующими нормативами.

IV. Основные технические характеристики проекта межевания территории

Технико-экономические показатели проекта межевания территории приведены в таблицах №№ 1, 2, 3, 4.

Таблица 1

Технико-экономические показатели проекта межевания территории. Планировочный элемент 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Номера земельных участков планировочного элемента 1, установленные проектом межевания территории														Итого
			1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14	
	Площадь земельных участков – всего	га	2,06	5,75	2,00	1,35	0,48	1,75	2,44	0,01	0,63	1,49	0,20	0,56	0,09	1,58	20,39
1	Площадь застроенных земельных участков, в том числе:	га	2,06	5,75	2,00	-	-	-	2,44	-	0,63	1,49	-	0,56	-	1,58	16,51
1.1	- площадь земельных участков для размещения линейных объектов	га	0,54	-	-	-	-	-	0,36	-	-	-	-	0,06	-	-	0,96
1.2	- площадь земельных участков для размещения объектов начального общего и среднего (полного) общего образования	га	1,52	-	-	-	-	-	-	-	-	1,49	-	-	-	1,58	4,59
1.3	- площадь земельных участков для размещения объектов среднего специального и профессионального образования	га	-	-	2,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,00
1.4	- площадь земельных участков для размещения объектов спортивных и спортивно-зрелищных сооружений	га	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,50	-	-	0,50
1.5	- площадь земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	-	-	-	-	-	-	2,08	-	-	-	-	-	-	-	2,08
1.6	- площадь земельных участков для размещения производственно-коммунальных объектов	га	-	5,75	-	-	-	-	-	-	0,63	-	-	-	-	-	6,38
2	Площадь формируемых земельных участков, в том числе:	га	-	-	-	1,35	0,48	1,75	-	0,01	-	-	0,2	-	0,09	-	3,88
2.1	- площадь земельных участков для размещения линейных объектов	га	-	-	-	-	0,48	-	-	-	-	-	0,2	-	0,09	-	0,77
2.2	- площадь земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	-	-	-	1,35	-	1,75	-	-	-	-	-	-	-	-	3,10
2.3	- площадь земельных участков для размещения инженерной и транспортной инфраструктуры	га	-	-	-	-	-	-	-	0,01	-	-	-	-	-	-	0,01

Таблица 2

Технико-экономические показатели проекта межевания территории. Планировочный элемент 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Номера земельных участков планировочного элемента 1, установленные проектом межевания территории													Итого
			1.15	1.16	1.17	1.18	1.19	1.20	1.21	1.22	1.23	1.52	1.54	1.55	1.56	
	Площадь земельных участков – всего	га	0,21	0,76	1,50	0,79	0,05	0,38	1,52	3,22	0,62	0,17	0,05	0,19	0,40	9,86
1	Площадь застроенных земельных участков, в том числе:	га	0,21	0,76	1,50	0,79	0,05	-	-	-	-	0,17	0,05	0,19	0,40	4,12
1.2	- площадь земельных участков для размещения линейных объектов	га	-	0,08	-	0,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,16
1.3	- площадь земельных участков для размещения объектов административно-делового и общественного назначения	га	-	-	-	-	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	0,05
1.4	- площадь земельных участков для размещения объектов среднего специального и профессионального образования	га	-	-	1,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,50
1.5	- площадь земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов	га	-	-	-	0,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,71
1.6	- площадь земельных участков городской рекреации	га	0,21	-	-	-	-	-	-	-	-	0,17	-	-	-	0,38