Приложение № 3
к постановлению Администрации города Омска
от 25 февраля 2013 года № 204-п

ПОЛОЖЕНИЕ
о межевании территории, расположенной в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – улица Багратиона – в Центральном административном округе города Омска

I. Общие положения

Проект межевания территории, расположенной в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – улица Багратиона – в Центральном административном округе города Омска (далее – проект межевания территории, проектируемая территория), подготовлен на основании проекта планировки территории, расположенной в границах: улица Челюскинцев – улица 21-я Амурская – граница полосы отвода железной дороги – улица Багратиона – в Центральном административном округе города Омска, утвержденного постановлением Администрации города Омска от 18 ноября 2010 года № 1109-п «Об утверждении проектов планировки некоторых частей территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области», в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Омской области, муниципальных правовых актов города Омска.

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для планируемого размещения объектов капитального строительства, включая линейные объекты.

Проект межевания территории является основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства на земельных участках, определенных для размещения объектов капитального строительства и линейных объектов.

II. Современное использование территории

Площадь всех участков проектируемой территории в границах проекта межевания территории составляет 80,34 га.

Границами межевания планировочных элементов являются красные линии вдоль улиц Челюскинцев, 21-я Амурская, Багратиона, а также вдоль границы полосы отвода железной дороги.

Сложившаяся жилая застройка в границах проекта межевания территории сформирована в период 60-70-х годов прошлого столетия и представлена в основном типовыми пятиэтажными жилыми домами с объектами первичного обслуживания населения. Дальнейший период развития территории представлен отдельными жилыми домами этажностью от 9 до 10 этажей, объектами торговли, объектами производственного назначения, объектами образования, здравоохранения, инженерной и транспортной инфраструктуры, объектами административно-делового и общественного назначения, а также объектами жилищно-коммунального хозяйства.

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 с хорошо озелененным бульваром.

III. Основные положения проекта межевания территории

Проект межевания территории выполнен с учетом 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 2 вдоль улицы 21-я Амурская, площадью 16,18 га;
- планировочный элемент 3 вдоль улицы 21-я Амурская, площадью 48,22 га;
- планировочный элемент 4 вдоль улицы 21-я Амурская, площадью 15,94 га;

Проектом межевания территории определены земельные участки размещения существующих и планируемых инженерных сетей, 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 действующими нормативными требованиями:

- для самотечной, ливневой канализации, 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 газоснабжения, 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.

Выявлены параметры недостающих территорий для полноценного обеспечения проживания, даны предложения по увеличению жилых территорий.

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

IV. Основные технические характеристики 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 2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Номера земельных участков планировочного элемента 2, установленные проектом межевания территории															Итого
			2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11	2.12	2.13	2.14	2.15	2.16	
	Площадь земельных участков – всего	га	1,29	0,20	2,13	0,65	0,20	0,24	1,66	0,91	0,23	0,12	0,44	0,32	0,01	6,86	0,91	0,01	16,18
1	Площадь застроенных земельных участков, в том числе:	га	1,29	-	2,13	0,65	-	-	1,66	0,91	-	-	0,44	0,32	0,01	6,86	0,91	0,01	15,19
1.1	- площадь земельных участков для размещения линейных объектов	га	0,19	-	0,12	-	-	-	0,16	-	-	-	0,01	-	-	1,06	0,01	-	1,55
1.2	- площадь земельных участков для размещения объектов административно-делового и общественного назначения	га	1,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,32	-	-	-	-	1,42
1.3	- площадь земельных участков для размещения объектов начального общего и среднего (полного) общего образования и объектов дошкольного образования	га	-	-	-	0,65	-	-	1,50	-	-	-	0,43	-	-	-	0,90	-	3,48
1.4	- площадь земельных участков, для размещения многоквартирных жилых домов	га	-	-	2,01	-	-	-	-	0,91	-	-	-	-	-	5,80	-	-	8,72