

Введение

Проект подготовлен в связи с постановлением администрации города Междуреченска № 1530-п от 08.06.2016 и «Техническим заданием на разработку проекта «Внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 23»».

Проектирование осуществляется с целью установления границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов (в том числе для размещения линейных объектов), установления границ участков территорий общего пользования, определения границ образуемых земельных участков, расположенных по адресу ул. Весенняя, 16.

Данным проектом определены границы земельных участков ПОД многоквартирными домами, зданиями и объектами общественного назначения. Определены придомовые территории, необходимые обслуживания для многоэтажных жилых домов. В проект межевания включены сведения о земельных участках и зданиях, поставленных на кадастровый учет. Выполнен расчет придомовой территории образуемого земельного участка, расположенного по адресу ул. Весенняя, 16, формируемого для строительства жилого дома, состоящего из двух блок-секций.

Границы территориальных зон даны в соответствии "Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Междуреченский городской округ"", утвержденными Решением Междуреченского городского Совета народных депутатов III созыва № 214 от 28.04.2016г, размещенными на официальном сайте администрации города Междуреченска в сети Интернет.

Сведения о земельных участках, объектах капитального строительства, зонах с особыми условиями использования территории, находящихся на кадастровом учете, получены из кадастрового плана территории от 10.06.2016 № 4200/001/16-336420.

Зона особого режима использования земель (территория объекта культурного наследия) установлена постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 14.06.2016 №236.

Обоснование размеров образуемых земельных участков, расположенных по адресу г. Междуреченск, ул. Весенняя, 16, выполнено в соответствии с проектной документацией ГП КО «Облстройпроект» на типовую 5-ти этажную блок секцию серии 97 из изделий ООО «ТУ ЗЖБК».

Согласие на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 42:28:1002013:37 и разобранного здания с кадастровым номером 42:28:1002013:97 подтверждено протоколом «Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 16, находящемся по адресу: улица Весенняя» от 11.07.2016.

Внесение изменений в проект межевания застроенной территории квартала 23 выполнено в соответствии со следующими документами:

- ↓ Градостроительным кодексом Российской Федерации, ст.43;
- ↓ СНиП 2.07.01-89*«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП. 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановлением АКО от 24.12.2013г № 595 «О внесении изменений в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 14.10.2009 № 406 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Кемеровской области» и на период застройки и в настоящее время».

Характеристика территории

Территория проекта межевания расположена в 23 квартале г. Междуреченска, ограниченном пр. Коммунистическим, ул. Космонавтов, пр. Строителей, ул. Весенней.

Площадь территории в границах красных линий Генплана г. Междуреченска 4.95 га, в границах кадастрового квартала 42:28:1002003 – 7.25 га.

По данным Росрестра, на территории расположено 9 многоквартирных домов, находящихся в собственности собственников помещений многоквартирных домов, 1 многоквартирный дом, права на который не определены, 2 административных здания, 2 трансформаторные подстанции, индивидуальные гаражи, сооружения теплоснабжения.

Часть территории квартала находится в следующих зонах с особыми условиями и ограничениями использования земельных участков:

- Зоне с особыми условиями использования территории воздушно-кабельной линии низкого напряжения от ТП 36, учетный номер 42.28.2.115;
- Зоне с особыми условиями использования территории воздушно-кабельной линии низкого напряжения от ТП 29, учетный номер 42.28.2.118;
- Зоне с особыми условиями использования территории, учетный номер 42.28.2.33;
- Зоне с особыми условиями использования территории, учетный номер 42.28.2.70.

Ограничения использования объектов недвижимости в границах этих охранных зон определены "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (утверждены Постановлением Правительства от 24 февраля 2009 г. № 160).

Часть территории квартала находится в зоне особого режима использования земель (ЗРЗ Р-4) в границах территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения - «Мемориала шахтерской славы», расположенного по адресу г. Междуреченск, ул. 50 лет Комсомола, городской парк.

Проект межевания территории

Адрес: Кемеровская область, г. Междуреченск, ул. Весенняя, д. 16

Кадастровый номер существующего земельного участка: 42:28:1002013:37

Разрешенное использование земельного участка: Многоквартирные дома

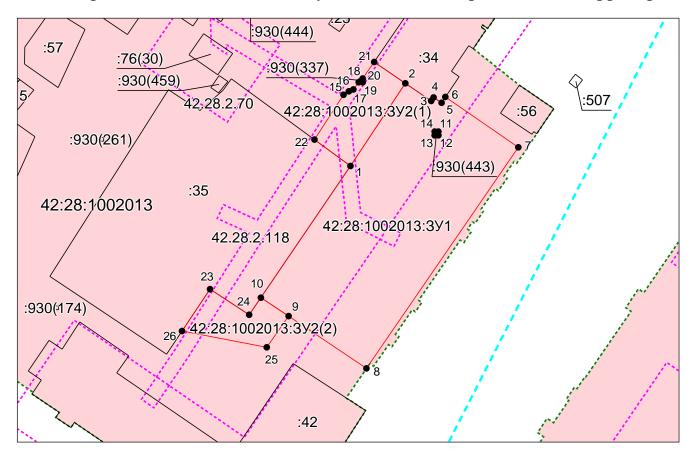
Сведения о правах на земельный участок: Общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного дома, доля в праве пропорциональна размеру общей площади помещения, право возникло 21.12.2010 по Федеральному закону от 29.12.2004 №189-Ф3.

Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, земельный участок предполагается снять с учета.

Кадастровый номер здания многоквартирного дома: 42:28:1002013:97 **Сведения о правах на здание:** сведения о регистрации прав отсутствуют Согласно протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, здание предполагается снять с учета.

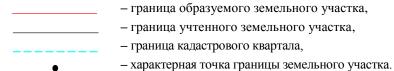
На месте разобранного дома формируется земельный участок площадью 2380 м² с разрешенным использованием "Среднеэтажная жилая застройка". Рядом формируется двухконтурный земельный участок площадью 529 м² с разрешенным использованием "Земельные участки (территории) общего пользования".

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории



Система координат: МСК 42 (Кемеровская область зона 2) Масштаб 1:1000

Условные обозначения:



Условный номер земельного участка 42:28:1002013:3У1			
Площадь земельного участка 2380 м ²			
Обозначение	Координаты, м		
характерных точек границ	X	Y	
1	2	3	
1	438015	2274384	
2	438037	2274399	
3	438032	2274406	
4	438033	2274406	
5	438031	2274408	
6	438033	2274409	
7	438020	2274429	
8	437961	2274389	

1	2	3
9	437975	2274368
10	437980	2274361
11	438024	2274408
12	438023	2274408
13	438023	2274407
14	438024	2274407

Условный номер земельного участка 42:28:1002013:3У2 Площадь земельного участка 529 м ²			
Обозначение			
характерных	X	Y	
точек границ	11	•	
1	2	3	
42:28:1002013:3 Y 2(1)			
15	438033	2274383	
16	438034	2274384	
17	438035	2274385	
18	438037	2274387	
19	438037	2274388	

1	2	3
20	438038	2274388
21	438042	2274391
2	438037	2274399
1	438015	2274384
22	438022	2274375
42:28:1002013:39	72(2)	
23	437982	2274347
24	437975	2274358
10	437980	2274361
9	437975	2274368
25	437967	2274362
26	437971	2274340

Расчет количества жителей: Согласно проекту, на месте разобранного здания дома по адресу ул. Весенняя, 16 планируется строительство двух пятиэтажных блоксекций серии 97, на этажах со второго по пятый которых будут размещены по 4 квартиры со следующими общими площадями жилых помещений: две квартиры по $41,16 \text{ м}^2$, одна $-54,71 \text{ м}^2$, одна $-66,72 \text{ м}^2$.

На федеральном уровне определено, что:

- 1.Минимальная санитарная норма жилой площади равна 6 м² на одного человека:
 - 2.Социальная норма общей площади жилого помещения равна:
 - •18 м² на одного из трех членов семьи, но не меньше 16 м²;
 - •42 м² для проживания двух человек.

Следовательно, в квартирах площадью $41,16~{\rm M}^2$ возможно размещение семей из двух человек; в квартирах площадью $54,71~{\rm M}^2$ и $66,72~{\rm M}^2$ - из трех и четырех человек соответственно.

Таким образом, в двух блок-секциях по социальным нормам возможно поселить 88 человек. (11 чел*4эт*2бл-сек=88чел).

Необходимое количество площадок

№ п /п	Наименование площадок	Удельный размер площадок кв.м/чел.	Кол-во человек	Кол-во кв.м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	88	61,6
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	88	8,8
3	Для занятий физкультурой	2	88	176
4	Для хозяйственных целей	0,3	88	26,4
5	Для стоянки автомобилей	0,8	88	70,4
6	Итого			343,2

Под строительство жилого дома формируется земельный участок площадью 2380 м².

По факту площадь дворовой территории составляет:

S=S общ - S проект - S пр, где

S общ - общая площадь земельного участка – 2380 м².

S проект - Размеры каждой из двух строящихся блок-секций 12*21=252 м².

S пр - площадь существующих проездов - 337 м².

 $S = 2380 - 252*2 - 337 = 1539 \text{ m}^2$.

Расчет плотности микрорайона

Данные по заселению 23 квартала

табл.2

Aumbie no succitomno 25 Reaptana		14011.2	
п/п	Адрес дома	Кол-во жителей	
1.	пр. Коммунистический, 44	100	
1.	ул. Весенняя, 16	88*	
2.	пр. Строителей, 37	118	
3.	пр. Строителей, 39	47	
4.	пр. Строителей, 41	99	
5.	пр. Строителей, 43	29	
6.	пр. Строителей, 45	129	
7.	пр. Коммунистический, 38	128	
8.	пр. Коммунистический, 40	47	
9.	пр. Коммунистический, 42	90	
	Итого:	875	

^{*}по проекту

Расчетная плотность населения квартала при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности $20~{\rm M}^2$ на одного человека, как правило, не должна превышать $350~{\rm чел/гa}$, в настоящий момент плотность населения составляет $875{\rm чел}/4,95{\rm ra}=177~{\rm чел/ra}$.

Коэффициент застройки — отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) (в границах красных линий). При этажности 3-6 этажей в «жилой группе» до 5га по норме коэффициент застройки должен составлять 0,20-0,30.

Площадь всех зданий и сооружений 23 квартала составляет 13116 м².

$$K_{3actp}=1,31\Gamma a/4,95\Gamma a=0,26$$

При возведении двух блок-секций дома по адресу ул. Весенняя, 14 площадью 504 м², площадь всех зданий и сооружений 23 квартала составит 13620 м².

$$K_{3actp}=1,36ra/4,95ra=0,27$$