



РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 9 марта 2016 года

№ 201-р

г. Ижевск

**Об утверждении документации по планировке территории
(проекта планировки и проекта межевания территории)
в районе пересечения улиц Пехтина – Сибирская
в муниципальном образовании «Город Глазов»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Удмуртской Республики от 28 ноября 2014 года № 69-РЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, и органами государственной власти Удмуртской Республики», рассмотрев обращение Администрации муниципального образования «Город Глазов» Удмуртской Республики от 17 ноября 2015 года № 01-31/02614:

утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в районе пересечения улиц Пехтина – Сибирская в муниципальном образовании «Город Глазов».

**Председатель Правительства
Удмуртской Республики**



В.А. Савельев

УТВЕРЖДЕНА
распоряжением Правительства
Удмуртской Республики
от 9 марта 2016 года № 201-р

ДОКУМЕНТАЦИЯ
по планировке территории
(проекта планировки и проекта межевания территории)
районе пересечения улиц Пехтина – Сибирская
в муниципальном образовании «Город Глазов»

I. Проект планировки территории в районе пересечения
улиц Пехтина – Сибирская в муниципальном образовании «Город Глазов»

1. Основная часть проекта планировки территории

1.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории

1.1.1. Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения

Проект планировки территории в районе пересечения улиц Пехтина – Сибирская в муниципальном образовании «Город Глазов» (далее – проект планировки территории) подготовлен в соответствии с требованиями действующего законодательства, Нормативами градостроительного проектирования по Удмуртской Республике, утвержденными постановлением Правительства Удмуртской Республики от 16 июля 2012 года № 318 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования по Удмуртской Республике», Генеральным планом города Глазова, утвержденным решением Глазовской городской Думы от 30 июля 2008 года № 593 «Об утверждении Генерального плана города Глазова» (далее – Генеральный план города Глазова), Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов», утвержденными решением Глазовской городской Думы от 21 декабря 2009 года № 829 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» (далее – Правила землепользования и застройки города Глазова).

Подготовка проекта планировки территории была осуществлена в границах земельных участков с кадастровыми номерами 18:28:000059:110 (площадь 0,68 га) и 18:28:000059:111 (площадь 2,63 га). Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» данная территория находится в территориальной зоне ЖЗ – зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Земельные участки свободны от застройки, население отсутствует.

Размещение новых объектов федерального и республиканского значения в границах территории проектирования документами территориального планирования не предусмотрено.

Генеральным планом города Глазова предусмотрено размещение объектов местного значения: детского дошкольного учреждения и общеобразовательной школы в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ул. Пехтина – Толстого), частью которой являются участки проектирования.

Проектом планировки территории в соответствии с техническим заданием предлагается размещение многоквартирной жилой застройки, включающей в себя многоэтажные многоквартирные дома экономического класса, а также необходимые объекты социального, коммунального обслуживания и инженерного обеспечения. Предполагаемый жилой фонд проектируемого микрорайона составит 29380 кв. м общей площади квартир (ориентировочно 597 квартир с населением 980 жителей). Доля жилых помещений экономического класса составит 100 процентов общей площади жилых помещений.

В целях развития социальной инфраструктуры предусматривается размещение:

объекта местного значения – детского дошкольного учреждения на 80 мест;

торгово-бытового центра, в состав которого входят объекты шаговой доступности и коммунально-бытового назначения, в соответствии с расчетной потребностью населения.

Для обеспечения населения местами хранения автомобилей всего запроектированы:

147 машино-мест на наземных гостевых автостоянках жилых домов;

34 машино-места на открытых наземных автостоянках общественных зданий для временного хранения автомобилей.

Развитие транспортной инфраструктуры учитывает транспортно-планировочные особенности города и отвечает перспективным градостроительным требованиям.

Сеть общественного транспорта района решена по улицам Сибирской, Пехтина.

Для развития инженерной инфраструктуры предусматривается реконструкция внешних и строительство внутриквартальных инженерных сетей, также предусматривается строительство двух трансформаторных подстанций.

1.1.2. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории отображены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Проектное положение
1.	2	3	4
2.	1. Территория		
3.	1.1. Площадь проектируемой территории, всего	га	3,31
4.	в том числе территории:		
5.	жилых зон	га	3,31
6.	из них:		
7.	зона застройки многоэтажными жилыми домами	га	3,31
8.	в том числе:		
9.	площадь участка 18:28:000059:110	га	0,68
10.	площадь участка 18:28:000059:111	га	2,63
11.	1.2. Коэффициент застройки	-	0,16
12.	1.3. Плотность жилищного фонда	кв. м/га	11800
13.	2. Население		
14.	2.1. Численность населения	тыс. чел.	0,98
15.	2.2. Плотность населения	чел./га	296
16.	3. Жилищный фонд		
17.	3.1. Средняя обеспеченность населения жилой площадью	кв. м/чел.	30
18.	3.2. Общая площадь квартир	тыс. кв. м общей площади квартир	29,38 (100 процентов)
19.	в том числе:		
20.	на участке 18:28:000059:110	тыс. кв. м	3,05
21.	на участке 18:28:000059:111	тыс. кв. м	26,33
22.	3.3. Общая площадь жилых зданий	тыс. кв. м	39,06
23.	в том числе:		
24.	на участке 18:28:000059:110	тыс. кв. м	3,96
25.	на участке 18:28:000059:111	тыс. кв. м	35,10
26.	3.4. Средняя этажность застройки	этаж	10
27.	4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
28.	4.1. Детские дошкольные учреждения, всего/на 1000 чел.	мест	80/82
29.	4.2. Общеобразовательные школы, всего/на 1000 чел.	мест	-
30.	4.3. Поликлиники, всего/на 1000 чел.	посещений в смену	-
31.	4.4. Аптеки	объектов	1

32.	4.5. Раздаточные пункты детской молочной кухни	объектов	-
33.	4.6. Территории плоскостных спортивных сооружений	тыс. кв. м	2,56
34.	4.7. Спортивные залы	кв. м	-
35.	4.8. Плавательные бассейны	кв. м	-
36.	4.9. Магазины, всего/на 1000 чел.	кв. м торг. площ.	370/377
37.	в том числе:		
38.	продовольственных товаров	кв.м торг. площ.	130/133
39.	непродовольственных товаров	кв.м торг. площ.	240/245
40.	4.10. Предприятия общественного питания	пос. мест	12
41.	4.11. Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	6
42.	4.12. Жилищно-эксплуатационные организации	объектов	-
43.	4.13. Офисы	раб. мест	-
44.	4.14. Отделения банка	объектов	-
45.	4.15. Юридическая консультация, нотариальная контора	1 раб. место	-
46.	5. Транспортная инфраструктура		
47.	5.1. Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	1,04
48.	в том числе:		
49.	улицы и проезды местного значения	км	1,04
50.	5.2. Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	181
51.	в том числе:		
52.	гостевые стоянки жилых домов	м/мест	147
53.	стоянки временного хранения общественных зданий	м/мест	34
54.	6. Инженерное оборудование и благоустройство территории		
55.	6.1. Водопотребление, всего	тыс. куб. м/сут.	0,635
56.	6.2. Водоотведение, всего	тыс. куб. м/сут.	0,635
57.	6.3. Электропотребление (общее потребление, мощность)	мВт	1,25
58.	6.4. Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	8,0
59.	6.5. Количество твердых бытовых отходов	куб. м/сут.	4,0
60.	6.6. Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-

61.	7. Охрана окружающей среды		
62.	7.1. Озеленение санитарно-защитных зон	га	-
63.	7.2. Уровень загрязнения атмосферного воздуха:		
64.	взвешенные вещества	мг/куб. м	0,229
65.	диоксид серы	мг/куб. м	0,015
66.	оксид углерода	мг/куб. м	2,6
67.	диоксид азота	мг/куб. м	0,079
68.	оксид азота	мг/куб. м	0,044
69.	7.3. Уровень шумового воздействия (L _{A экв} /L _{A макс})	дБА	52/59
70.	7.4. Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране	га	-

1.1.3. Характеристики планируемого развития территории

Структура жилой застройки на проектируемой территории состоит из одного градостроительного комплекса – жилого квартала. Тип квартир, соотношение по их типам – размерам будет уточняться в последующих стадиях.

Проектная мощность жилой застройки в границах разработки проекта планировки территории:

территория, запроектированная под жилую застройку, всего – 2,646 га;

численность населения – 980 чел.;

жилищная обеспеченность на 1 человека – 30 кв. м.

Общая характеристика жилого фонда, размещенного на проектируемой территории:

общая площадь квартир – 29380 кв. м;

ориентировочное количество квартир – 597;

средняя этажность – 10;

максимальная этажность – 12;

плотность жилищного фонда – 11800 кв. м/га;

гостевые стоянки на придомовой территории – 147 машино-мест;

наземные стоянки для общественных зданий – 34 машино-места.

Планируемый баланс территории представлен в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Типы зон территории	№ зоны ОКС	Соотношение участков территории, процентов	Проектная площадь зоны, га
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах земельных участков		100	3,310

2.	Территория зон проектируемой жилой застройки, в том числе:		80	2,646
3.	зона размещения многоквартирного жилого дома	1		
4.	зона размещения многоквартирного трехсекционного жилого дома	2	31	1,015
5.	зона размещения многоквартирного трехсекционного жилого дома	3	26	0,856
6.	зона размещения многоквартирного двухсекционного жилого дома	4	11	0,364
7.	Территория зон общественной застройки, в том числе:		8	0,269
8.	зона размещения торгово-бытового центра	5	8	0,269
9.	Территория зон застройки объектами образования, в том числе:		10	0,323
10.	зона размещения дошкольного образовательного учреждения на 80 мест	6	10	0,323
11.	Территория зон размещения инженерно-технических сооружений, в том числе:		1	0,029
12.	зона размещения трансформаторной подстанции	7.1	0,5	0,015
13.	зона размещения трансформаторной подстанции	7.2	0,5	0,014
14.	Территории общего пользования, в границах красных линий микрорайона		1	0,043
15.	зона размещения внутриквартального проезда	8	1	0,043

1.1.4. Характеристика развития системы социального обслуживания для развития территории

Вопрос обеспеченности жителей проектируемого жилого фонда нормативно необходимыми учреждениями и предприятиями обслуживания решается путем строительства новых объектов, а также за счет резерва вместимости существующих объектов, расположенных на прилегающих территориях в радиусе нормативной доступности для населения.

Размещение учреждений и предприятий обслуживания выполнено с учетом радиусов обслуживания в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (детские дошкольные учреждения – 300 м, общеобразовательные школы – 500 м, предприятия торговли, общественного питания, бытового

обслуживания, отделения связи, банков, аптеки и т.д. – 500 м, поликлиники и их филиалы – 1000 м).

В границах проектируемой территории предусмотрено строительство детского дошкольного учреждения на 80 мест. Для обеспечения местами в общеобразовательных учреждениях используются существующие общеобразовательные школы, которые расположены на прилегающей территории (гимназия № 14 – 207 свободных мест).

В радиусе доступности от проектируемой территории находятся следующие объекты здравоохранения: отделение детской поликлиники по адресу: ул. Сибирская, 37, терапевтическое отделение по адресу: ул. Калинина, 2а, а также планируется открытие терапевтического отделения по адресу: ул. Сибирская, 22.

Проектом планировки территории предусматривается строительство торгово-бытового центра, в состав которого войдут: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, кафе с магазином кулинарии, предприятие бытового обслуживания.

Для обеспечения будущих жителей проектируемых жилых домов спортивными объектами предусматривается строительство открытых площадок для занятия физкультурой на территории квартала, в том числе: дворовые открытые игровые физкультурные площадки (волейбол, баскетбол), площадки и оборудование для оздоровительных занятий и общей физической подготовки для всех возрастных групп населения (турники, тренажеры, брусья, шведские стенки и др.). Также на дворовых территориях предполагается размещение площадок для игр детей и отдыха взрослого населения для каждого жилого дома.

Показатели обеспеченности жителей проектируемых жилых домов социально-значимыми объектами обслуживания приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Наименование предприятий и учреждений	Единица измерения	Нормативный показатель на 1000 жителей	Требуется по нормам	Принято в проекте	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Детские дошкольные учреждения	место	43	42	80	проектируемое ДОУ на 80 мест
2	Крытые бассейны для дошкольников	объект	по заданию	-	-	согласно программе
3	Общеобразовательные школы	уч-ся	101	99	-	существующая школа

4	Внешкольные учреждения	места	10 процентов от общего числа школьников	10	-	существующие объекты на прилегающей территории
5	Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационаров	посещ. в смену	18,15	17,8	-	существующие
6	Аптеки	объект	0,1	1	1	в составе торгового бытового центра
7	Физкультурно-спортивные сооружения, плоскостные	тыс. кв. м	1,95	1,91	2,56	дворовые площадки для занятия физкультурой
8	Спортивные залы общего пользования	кв. м площади пола	350	343	-	существующие объекты на прилегающей территории
9	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	20-25	24,5	-	существующие объекты на прилегающей территории
10	Магазин продовольственных товаров	кв. м торг. площади	100	98	130	в составе торгового бытового центра
11	Магазин непродовольственных товаров	кв. м торг. площади	180	176	240	в составе торгового бытового центра
12	Магазин кулинарии	кв. м торг.	6	6	10	в составе торгового

		площади				бытового центра
13	Предприятие общественного питания	пос. мест	40 (8)	39 (8)	12	в составе торгово-бытового центра
14	Предприятия бытового обслуживания	1 раб. место	5	5	6	в составе торгово-бытового центра
15	Жилищно-эксплуатационные организации микрорайона	объект	1 на 20 тыс. жителей	-	-	существующие объекты на прилегающей территории
16	Офисы	объект	по заданию	-	-	-
17	Отделение банка	объект	по заданию	-	-	-
18	Нотариальная контора	1 нотариус	1 на 30 тыс. жителей	-	-	существующие объекты на прилегающей территории

1.1.5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания для развития территории

В целях развития транспортной инфраструктуры проектом планировки территории предусматривается включение проектируемой территории в единую систему городских улиц, способную обеспечить надёжные транспортные связи между жилыми районами.

Въезд на проектируемую территорию обеспечивается с ул. Пехтина, ул. Сибирская (через ул. Торфяную) и с дороги от МУП «Водоканал» до ул. Сибирской.

Планировочными решениями застройки предусмотрена возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям. Система организации проездов – полициклическая с выездами на прилегающие улицы. Ширина проездов составляет от 4,2 до 6 метров.

Вдоль улицы Пехтина предусмотрено размещение велосипедной дорожки шириной 2 метра, примыкающей к тротуару.

Минимальные показатели планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры в целях осуществления обслуживания проектируемой территории приведены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Общая площадь в красных линиях, га	Протяженность трассы, км	Площадь проезжей части, кв. м	Площадь местных проездов и автостоянок, кв. м	Площадь тротуаров, кв. м	Площадь озеленения, кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Реконструкция ул. Пехтина на участке от ул. Сибирской до территории недостроенного приборного завода	1,05	0,20	3200	-	1350	5950
2	Реконструкция дороги от МУП «Водоканал» до ул. Сибирской на участке от ул. Сибирской до территории недостроенного приборного завода	0,38	0,25	1760	-	375	1665
3	Строительство основных и второстепенных местных проездов, автостоянок	-	1,04	6600	1890	2090	-

1.1.6. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения для развития территории

Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения для развития проектируемой территории приведена в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Показатели
1	2	3	4
1.	Водоснабжение (источник присоединения – городской водопровод). Хозяйственное потребление воды составит 634,8 куб. м/сут.		

2.	Строительство внутриплощадочных сетей водоснабжения микрорайона с установкой колодцев	км	1,0
3.	Канализация (источник присоединения – городская сеть). Объем сточных вод составит 634,8 куб. м/сут.		
4.	Строительство внутриплощадочных сетей самотечной канализации микрорайона	км	0,9
5.	Теплоснабжение (источник теплоснабжения – ТЭЦ ОАО «ЧМЗ»). Суммарная тепловая нагрузка составляет 52,73 тыс. Гкал/год		
6.	Строительство теплотрассы	км	1,0
7.	Строительство индивидуальных тепловых пунктов – ИТП	шт.	6
8.	Электроснабжение (источник присоединения – ТП-138). Суммарная электрическая нагрузка составляет 1254 кВт		
9.	Строительство отдельстоящих ТП 6/0,4 кВ	шт.	2
10.	Прокладка кабельных линий 6 кВ	км	2,30
11.	Прокладка кабельных линий 0,4 кВ	км	1,47
12.	Средства связи. Общегородские сооружения связи		
13.	Прокладка оптического кабеля	км	2,0
14.	Установка телефонов	номеров	615
15.	Дождевая канализация (источник присоединения – городская сеть)		
16.	Строительство внутриплощадочных сетей самотечной дождевой канализации микрорайона	км	0,45

II. Проект межевания территории в районе пересечения улиц Пехтина – Сибирская в муниципальном образовании «Город Глазов»

1. Основная часть проекта межевания территории

1.1. Общие положения о проекте межевания территории

Подготовка проекта межевания территории в районе пересечения улиц Пехтина – Сибирская в муниципальном образовании «Город Глазов» (далее – проект межевания территории) была осуществлена в границах земельных участков с кадастровыми номерами 18:28:000059:110 (площадь 0,68 га) и 18:28:000059:111 (площадь 2,63 га).

На момент разработки проекта межевания территория рассматриваемых земельных участков свободна от застройки. Общий уклон естественного рельефа площадки – северный и северо-восточный. Какой-либо ценности (эстетической, рекреационной и т.д.) ландшафт территории не представляет. Памятников природы, истории и культуры нет.

Проект межевания территории разработан в кадастровых границах земельного участка. Все графические материалы выполнены на топографической основе масштаба 1:500 на бумаге и электронном виде.

1.2. Сведения о планируемом состоянии территории

1.2.1. Сведения о планируемом состоянии территории земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:110

По проекту планировки территория подлежит застройке многоэтажными домами и необходимой транспортной и инженерной инфраструктурой. Согласно кадастровой выписке о земельном участке с кадастровым номером 18:28:000059:110 площадь в границах отведенного участка – 0,68 га. Разрешенное использование – многоэтажное жилищное строительство.

При разработке проекта межевания территории границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним.

Согласно проекту межевания территории переформированию подлежат два участка:

земельный участок, планируемый к использованию в целях размещения многоквартирного жилого дома;

земельный участок, планируемый к использованию в целях размещения объекта коммунально-бытового назначения «Торгово-бытовой центр».

При разработке проекта межевания территории в границы земельных участков включены:

в зоне жилой застройки: площадь под зданием, проезды к зданию, пешеходные тротуары, открытые площадки для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для игр детей и отдыха взрослого населения, физкультурные площадки, хозяйственные площадки, резервные территории;

в зоне размещения объекта коммунально-бытового назначения: площадь под зданием, проезды к зданию, пешеходные тротуары, открытые площадки для временного хранения автомобилей.

Состав проектируемых сооружений

Таблица 6

№ п/п	Наименование и обозначение	Этаж-ность	Количество			Площадь, кв. м				Строительный объем, куб. м	
			зда-ний	квартир		застройки		общая нормируемая		зда-ния	всего
				зда-ния	все-го	зда-ния	все-го	зда-ния	все-го		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1. Многоквартирный жилой дом	9	1	72	72	492	492	3960	3960	15750	15750

1	Многоквартирный трехсекционный жилой дом	10, 12, 10	1	216	216	1481	1481	14400	14400	52050	52050
2	Многоквартирный трехсекционный жилой дом	10, 12, 10	1	216	216	1481	1481	14400	14400	52050	52050
3	Многоквартирный двухсекционный жилой дом	9	1	95	95	784	784	6300	6300	23680	23680
4	ДОУ на 80 мест	3	1			420	420	1130	1130	6260	6260
5	Трансформаторная подстанция	1	1			70	70	54	54	300	300
6	Трансформаторная подстанция	1	1			70	70	54	54	300	300

1.3. Расчеты нормативных размеров земельных участков

1.3.1. Расчеты нормативных размеров земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:110

Для проектирования объектов был выделен участок с кадастровым номером 18:28:000059:110.

Исходный земельный участок расположен на пересечении улиц Пехтина и Сибирской в г. Глазове.

Расчет нормативных размеров земельных участков для жилого дома произведен на основании СП 30-101-98. В основу расчета заложен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий различной этажности на основе градостроительных нормативов и сравнительного анализа эффективности использования территорий жилых комплексов (кондоминиумов).

Удельный нормативный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади квартир, определен в пределах от рекомендуемых показателей для уплотнения застройки до максимального по СП 42.13330.2011 (0,92).

Определение размеров земельных участков нежилых объектов (отдельно стоящих) произведено на основании СП 30-101-98 с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих объектов (организация подъездов, подходов, площадок для временной парковки транспорта).

Таблица 8

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норма на ед. изм. кв. м	Обоснование	Требуется по нормам, кв. м	Принято в проекте, кв. м		Примечание
						земель для объекта	всего для эксплуатации объекта	
1	Участок :ЗУ1 для размещения жилого дома	кв. м	0,552	СП 30-101-98	1685	3871	3871	
2	Участок :ЗУ2 для размещения торгового здания	кв. м	0,06 га 100 кв. м	СП 42.13330.11	2400	2686	2686	

Общая площадь квартир (в том числе 100 процентов экономического класса) на земельном участке :ЗУ1 составляет 3053 м согласно проекта планировки.

Проектом межевания территории выделены участки общего пользования, на которых размещены автомобильные дороги, инженерные коммуникации и объекты благоустройства, предназначенные для общего использования при эксплуатации проектируемых объектов.

1.3.2 Расчеты нормативных размеров земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:111

Для проектирования объектов был выделен участок с кадастровым номером 18:28:000059:111.

Исходный земельный участок на пересечении улиц Пехтина и Сибирской в г. Глазове.

Расчет нормативных размеров земельного участка для жилого дома произведен на основании СП 30-101-98. В основу расчета заложен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий различной этажности на основе градостроительных нормативов и

сравнительного анализа эффективности использования территорий жилых комплексов (кондоминиумов).

Удельный нормативный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади квартир, определен в пределах от рекомендуемых показателей для уплотнения застройки до максимального по СП 30-101-98 (0,92).

Определение размеров земельных участков нежилых объектов (отдельно стоящих) произведено на основании СП 30-101-98 с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих объектов (организация подъездов, подходов, площадок для временной парковки транспорта).

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норма на ед. изм., кв. м	Обоснование	Требуется по нормам, кв. м	Принято в проекте, кв. м		Примечание
						земель для объекта	всего для эксплуатации объекта	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Участок :ЗУ1 для размещения жилого дома	кв. м	0,552	СП 30-101-98	5962	10136	10136	
2	Участок :ЗУ2 для размещения жилого дома	кв. м	0,552		5962	8558	8558	
3	Участок :ЗУ3 для размещения жилого дома	кв. м	0,552		2611	3638	3638	
4	Участок :ЗУ4 для размещения ДОУ на 80 мест	кв. м	40	Приложение 9	3200	3226	3226	
5	Участок :ЗУ6 для размеще-	кв. м	-	-	-	154	154	

	ния трансформаторной подстанции							
6	Участок: ЗУ7 для размещения трансформаторной подстанции	кв. м	-	-	-	142	142	

Общая площадь квартир на земельных участках составляет: :ЗУ1 – 10800 кв. м, :ЗУ2 – 10800 кв. м, :ЗУ3 – 4730 кв. м согласно проекта планировки.

Проектом межевания территории выделены участки общего пользования, на которых размещены автомобильные дороги, инженерные коммуникации и объекты благоустройства, предназначенные для общего использования при эксплуатации проектируемых объектов.

1.4. Описание границ земельных участков

1.4.1. Описание границ земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:110

Проектируемый микрорайон находится в районе пересечения улиц Пехтина – Сибирская в восточной части города Глазова. С северо-запада от участков разработки проекта межевания (с противоположной стороны ул. Пехтина) находится микрорайон, который имеет сформировавшуюся жилую застройку, на северо-востоке – территория недостроенного приборного завода, подлежит застройке многоэтажными жилыми домами. С юго-восточной стороны расположена коммунально-складская и промышленная зона для размещения объектов IV и V класса опасности. На юго-западе находятся существующая индивидуальная жилая застройка и небольшой гаражный кооператив «Арсенал».

Проектом межевания территории определены следующие границы земельных участков.

Участок :ЗУ1 для размещения жилого дома.

Вид разрешенного использования: для формирования объектов многоэтажного строительства, размещения объектов социально-бытового и торгового назначения. Площадь земельного участка :ЗУ1 – 3871 кв. м.

В настоящее время объектов недвижимости на участке нет.

Участок :ЗУ1 с западной стороны ограничен красной линией и граничит с участком :ЗУ3, с восточной стороны граничит с участком :ЗУ2 и ограничен границей отвода, с северной стороны ограничен границей отвода.

Участок :ЗУ2 для размещения здания торгово-бытового центра.

Вид разрешенного использования: для формирования объектов многоэтажного строительства, размещения объектов социально-бытового и торгового назначения. Площадь земельного участка :ЗУ2 – 2686 кв. м.

В настоящее время объектов недвижимости на участке нет.

Участок :ЗУ2 с западной стороны граничит с участком :ЗУ1, с северной, южной и восточной стороны ограничен границей отвода.

Участок :ЗУ3 для организации проезда.

Вид разрешенного использования земельного участка – общее пользование территории (12.0). Размещение автомобильных дороги пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

Площадь земельного участка :ЗУ3 – 243 кв. м.

В настоящее время земельный участок свободен от застройки, население отсутствует. Участок :ЗУ3 располагается на территории земель общего пользования.

Участок :ЗУ3 с западной, северной, южной стороны ограничен границей отвода, с восточной стороны ограничен красной линией и участком :ЗУ1.

Ведомость образуемых земельных участков

Таблица 10

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь зем. уч., кв. м	Вид использования участка	Сведения о правообладателях	Сведения о правах	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	18:28:00005 9:110:ЗУ1	3871	Многоэтажный жилой дом	Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства	Собственность	Зона ЖЗ (зона застройки многоэтажными жилыми домами)
2	18:28:00005 9:110:ЗУ2	2686	Торгово-бытовой центр			
3	18:28:00005 9:110:ЗУ3	243	Общее пользование территории	Муниципальная собственность	Муниципальная собственность	Улично-дорожная сеть

1.4.2. Описание границ земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:111

Проектируемый микрорайон находится в районе пересечения улиц Пехтина – Сибирская в восточной части города Глазова. С северо-запада от

участков разработки проекта межевания (с противоположной стороны ул. Пехтина) находится микрорайон, который имеет сформировавшуюся жилую застройку, на северо-востоке – территория недостроенного приборного завода, подлежит застройке многоэтажными жилыми домами. С юго-восточной стороны расположена коммунально-складская и промышленная зона для размещения объектов IV и V класса опасности. На юго-западе находится существующая индивидуальная жилая застройка и небольшой гаражный кооператив «Арсенал».

Проектом межевания определены следующие границы земельных участков:

Участок :ЗУ1 для размещения жилого дома.

Вид разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь земельного участка :ЗУ1 – 10136 кв. м.

В настоящее время объектов недвижимости на участке нет.

Участок :ЗУ1 с западной стороны ограничен красной линией, с восточной стороны граничит с участком :ЗУ2, с северной стороны ограничен границей отвода, с южной стороны граничит с существующей малоэтажной частной застройкой.

Участок :ЗУ2 для размещения жилого дома.

Вид разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь земельного участка :ЗУ2 – 8558 кв. м. В настоящее время объектов недвижимости на участке нет.

Участок :ЗУ2 с западной и северной сторон ограничен границей отвода участка, с восточной стороны граничит с участком :ЗУ1, с южной стороны граничит с участками :ЗУ3, :ЗУ4.

Участок :ЗУ3 для размещения жилого дома.

Вид разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Площадь земельного участка :ЗУ3 – 3638 кв. м.

В настоящее время земельный участок свободен от застройки, население отсутствует. Участок :ЗУ3 с запада граничит с участком :ЗУ4, с севера – с участком :ЗУ 2, с запада ограничен границей отвода участка, с южной стороны граничит с участком :ЗУ5. В настоящее время объектов недвижимости на участке нет.

Участок :ЗУ4 для размещения ДООУ на 80 мест.

Вид разрешенного использования земельного участка: образование и просвещение (3.5). Площадь земельного участка :ЗУ4 – 3226 кв. м. В настоящее время объектов недвижимости на участке нет.

Участок :ЗУ4 с запада ограничен границей отвода, с севера граничит с участками :ЗУ1, :ЗУ2, с восточной стороны граничит с участком :ЗУ3, с южной – :ЗУ5.

Участок :ЗУ5 в составе: действие публичных сервитутов (автомобильный проезд).

Вид разрешенного использования земельного участка – общее пользование территории (12.0).

Площадь земельного участка :ЗУ5 – 429 кв. м.

В настоящее время объектов недвижимости на участке нет.

Участок :ЗУ5 с запада ограничен границей отвода, с севера граничит с участками :ЗУ3, :ЗУ4, с восточной и южной сторон ограничен границей отвода участка.

Участок :ЗУ6 для размещения трансформаторной подстанции.

Вид разрешенного использования земельного участка – коммунальное обслуживание (3.1).

Площадь земельного участка :ЗУ6 – 154 кв. м.

В настоящее время земельный участок свободен от застройки, население отсутствует.

Участок :ЗУ6 располагается на территории :ЗУ1.

Участок :ЗУ7 в составе: трансформаторная подстанция.

Вид разрешенного использования земельного участка – коммунальное обслуживание (3.1).

Площадь земельного участка :ЗУ6 – 142 кв. м.

В настоящее время земельный участок свободен от застройки, население отсутствует.

Участок :ЗУ7 располагается на территории :ЗУ2.

Участок :ЗУ8 для организации проезда.

Вид разрешенного использования земельного участка – общее пользование территории (12.0).

Площадь земельного участка :ЗУ8 – 16,90 кв. м.

В настоящее время земельный участок свободен от застройки, население отсутствует.

Участок :ЗУ8 находится в границах земель общего пользования.

Таблица 11

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь зем.уч., кв. м	Вид использования участка	Сведения о право-обладателях	Сведения о правах	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	18:28:000059:111:ЗУ1	10136,48	Многоэтажный жилой дом	Федеральный фонд содействия	Собственность	Зона ЖЗ (зона
2	18:28:000059:111:ЗУ8	16,90	Проезд			

3	18:28:000059:111:3У2	8558,45	Многоэтажный жилой дом	развитию жилищного строительства		застройки многоэтажными жилыми домами)
4	18:28:000059:111:3У3	3638,01	Многоэтажный жилой дом			
5	18:28:000059:111:3У4	3225,78	ДОУ на 80 мест			
6	18:28:000059:111:3У5	428,88	Автомобильный проезд			
7	18:28:000059:111:3У6	154,0	Трансформаторная подстанция			
8	18:28:000059:111:3У7	141,84	Трансформаторная подстанция			

1.5. Перечень публичных сервитутов

При установлении границ предусмотрено право совместного пользования участками общего пользования:

использование частей подземного и надземного пространства, занятого общими инженерными коммуникациями, с обеспечением беспрепятственного доступа коммунальных служб для эксплуатации сетей;

обеспечение беспрепятственного пешеходного движения, наряду с землями общего пользования;

обеспечение противопожарных проездов вокруг зданий согласно норм;

обеспечение необходимых подходов ко всем учреждениям социальной инфраструктуры и местам отдыха на прилегающей территории, в том числе для маломобильных групп населения;

обеспечение беспрепятственного автомобильного движения по проездам;

возможность размещения на участках межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, кроме того установлено право ограниченного пользования жителей территорий необходимыми для них объектами в границах смежных участков.

1.6. Очередность застройки участка

В первую очередь предусматривается строительство жилых домов и трансформаторной подстанции.

Строительство ДОУ будет осуществляться по мере поступления инвестиций для строительства.

1.7. Технико-экономические показатели проекта межевания

1.7.1. Техничко-экономические показатели проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:110

Таблица 12

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Количество
1	2	3	4
1	Площадь проектируемой территории	га	0,68
2	всего:		
3	территории, подлежащие межеванию		
4	из них:		
5	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное срочное пользование для многоэтажного жилищного строительства	га	0,387
6	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное срочное пользование для многоэтажного жилищного строительства	га	0,269
7	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное пользование в муниципальную собственность (территория общего пользования)	га	0,024

1.7.2. Техничко-экономические показатели проекта межевания земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:111

Таблица 13

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Количество
1	2	3	4
1	Площадь проектируемой территории	га	2,63
2	всего:		
3	территории, подлежащие межеванию		
4	из них:		
5	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное срочное пользование для многоэтажного жилищного строительства	га	1,015
6	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное срочное пользование для многоэтажного жилищного строительства	га	0,360

7	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное срочное пользование для многоэтажного жилищного строительства, размещение ДООУ на 80 мест	га	0,320
8	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное срочное пользование для многоэтажного строительства, размещение автомобильного проезда	га	0,043
9	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное срочное пользование для многоэтажного строительства, размещение трансформаторной подстанции	га	0,015
10	территория формируемого земельного участка, планируемого для предоставления в безвозмездное срочное пользование для многоэтажного строительства, размещение трансформаторной подстанции	га	0,014

3. Графическая часть

Приложение 1. Чертёж красных линий М 1:500.

Приложение 2. Чертёж линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты транспортной инфраструктуры М 1:500.

Приложение 3. Чертёж линий, обозначающих линии связи объекты инженерной инфраструктуры М 1:1000.

Приложение 4. Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500.

Приложение 5. Чертёж межевания территории земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:110.

Приложение 6. Чертёж межевания территории земельного участка с кадастровым номером 18:28:000059:111.