проект межевания территории (ЖК «Новая Московская»)

Территория разработки проекта межевания расположена в границах микрорайона Опалиха городского поселения Красногорск, Красногорского муниципального района Московской области, в 3-5 км от центра города и в 8-10 км от МКАД в северо-западном направлении.

Общая площадь проектируемой территории в границах землеотвода – 116780 кв.м. Граница территории разработки проекта межевания определена границами земельного участка с кадастровым номером 50:11:0020504:75, принадлежащего на праве собственности компании ЗАО «Сити-XXI век».

Планируемая территория не входит в границы планируемых природных экологических, природно-исторических (ландшафтов) территорий федерального или регионального значения.

Зоны охраны объектов культурного наследия на рассматриваемой территории отсутствуют.

Северо-западная часть территории частично входит в водоохранную зону водного объекта. Планируемая застройка размещается с учетом планировочных ограничений, действующих на данной территории. Водоохранная зона водоема (пруд) устанавливается по береговой линии в связи с устройством набережной, предотвращающей поверхностный ливнесток в водоем. От котельной величина СЗЗ составляет 25 м; от ОГТК устанавливается санитарный разрыв 25 м (в соответствии с допустимыми показателями ПДК).

Территория, планируемая к размещению жилой застройки, представляет собой квартал, ограниченный проездами, пешеходными аллеями, площадками. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение планируемой территории разработано с учетом современного использования прилегающих территорий, существующих транспортных связей и планировочных ограничений, действующих на территории.

Дома предполагается выполнить по индивидуальным проектам с переменной этажностью 4-6 этажей.

Дворовые пространства непосредственно связаны с озелененными территориями общего пользования. Подъезд к жилым домам осуществляется со стороны внешнего периметра зданий, а во дворах создается бестранспортная зона, заезд в которую предусмотрен только для пожарной или специальной обслуживающей техники. Связность пространства квартала обеспечивается сквозными пешеходными проходами через арки и аллеями, а также центральной эспланадой, обращенной к входной группе в общественную зону – офисно-гаражный торговый комплекс (далее – ОГТК). Корпус 1 имеет пристроенную с северной стороны часть общественно-торгового назначения, через которую предусмотрен переход (пассаж) в комплекс ОГТК высотой в 3 наземных этажа, также расположенный с северной стороны. Здание детского дошкольного образовательного учреждения (далее – ДОУ) увязано с общей сетью пешеходных путей.

При подготовке проекта межевания территории границы, проектируемых земельных участков, установлены в зависимости от функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости.

Вид разрешенного использования земельных участков определен согласно Приказу   
Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540  
"Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (зарегистрирован в Минюсте РФ 8 сентября 2014 г., регистрационный № 33995).

***Расчет потребности в территориях различного назначения в границах квартала жилой застройки***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Назначение территории | Минимально необходимая площадь территории на 2320 чел, кв. м | Площади территорий | | Примечание |
| в границах квартала | По проекту межевания | Сверх нормы |
| Территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта | 4781 | 14100+9993=24093 | +19312 | Подземные паркинги под домами + участок ОГТК и два уровня паркинга |
| Территории объектов инженерного обеспечения | 511 | 2601 | +2090 | Сумма всех участков под ТП, ЛОС, КНС |
| Территории объектов физкультурно-спортивного назначения | 2019 | 1652+2548+2424=6449 | +4430 | Участок ФОК+ спорт.площадки рядом с ФОК + спортивное ядро на эксплуатируемой кровле ОГТК |
| ИТОГО | | | **+25 832** |  |

***Размеры образуемых земельных участков для размещения жилых домов***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Средняя этажность | Размер минимального земельного участка, необходимого для размещения жилого дома, кв.м. | Размер участка по проекту межевания, кв.м. |
| 1 | К1 6-секционный жилой дом на 98 кв. | 4,6 | 6215 | 7365 |
| 2 | К2 6-секционный жилой дом на 127кв. | 6,0 | 5242 | 6162 |
| 3 | К3 6-секционный жилой дом на 127 кв. | 6,0 | 5242 | 6162 |
| 4 | К4 4-секционный жилой дом на 68 кв. | 5,0 | 5007 | 5033 |
| 5 | К5 3-секционный жилой дом на 60 кв. | 4,7 | 2893 | 3368 |
| 6 | К6 8-секционный жилой дом на 176 кв. | 5,4 | 6890 | 7810 |
| 7 | К7 8-секционный жилой дом на 176 кв. | 5,4 | 6890 | 7810 |
| 8 | К8 8-секционный жилой дом на 170 кв. | 5,2 | 6568 | 7676 |
| **9** | **ИТОГО** | **-** | **44947** | **51386** |

***Характеристика формируемых земельных участков***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер земельного участка | Наименование вида разрешенного использования земельного участка по классификатору | Код вида разрешенного использования земельного участка | Размер земельного участка в соответствии с проектными предложениями, м2 |
| **1** | **Территории жилой застройки** |  |  |
| 1.1 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 7365 |
| 1.2 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 6162 |
| 1.3 | Среднеэтажная жилая 484застройка | 2.5 | 6162 |
| 1.4 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 31 697 |
| **2** | **Образование и просвещение** | 3.5 | 5239 |
| **3** | **Территории объектов торговли** |  |  |
| 3.1 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 | 5117 |
| 3.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 | 499 |
| **4** | **Общее пользование территории** | 12.0 | 49 390 |
| **5** | **Территории объектов инженерной инфраструктуры** |  |  |
| 5.1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 49 |
| 5.2 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 49 |
| 5.3 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 49 |
| 5.4 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 49 |
| 5.5 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 627 |
| 5.6 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 126 |
| **6** | **Объекты физкультуры и спорта** |  |  |
| 6.1 | Спорт | 5.1 | 1652 |
| 6.2 | Спорт | 5.1 | 2548 |

***Основные показатели проекта межевания территории***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Существующее положение | | Проектное предложение | |
| га | % | га | % |
|  | Территория, всего | 11,678 | 100 | 11,678 | 100 |
| 1 | Территория, подлежащая межеванию | - | - | 11,678 | 100 |
|  | в том числе |  |  |  |  |
| 1.1 | для размещения среднеэтажной жилой застройки | - | - | 5,1386 | 44,0 |
| 1.2 | для размещения объектов образования и просвещения (ДОУ) | - | - | 0,5239 | 4,5 |
| 1.3 | для размещения территорий общего пользования | - | - | 4,9390 | 42,3 |
| 1.4 | для размещения объектов торговли | - | - | 0,5616 | 4,8 |
| 1.5 | для размещения объектов спорта | - | - | 0,4200 | 3,6 |
| 1.6 | для размещения инженерных объектов | - | - | 0,0949 | 0,8 |
| 2 | Территория, не подлежащая межеванию | - | - | - | - |