проект межевания территории (ЖК «СЕРЕБРЯНКА»)

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 составляет 145400 кв.м. Граница территории разработки проекта межевания определена кадастровым номером 50:11:0020501:72, принадлежащий на праве собственности компании ЗАО «Сити-XXI век».

К планировочным ограничениям, действующим на планируемой территории размещения ЖК «Серебрянка», относятся: охранная зона источника питьевого водоснабжения – водозаборной скважины ВЗУ №6 ОАО «Красногорский водоканал» составляет: 30 м от скважины; 15 м от сооружений. На рассматриваемом участке отсутствуют магистральные инженерные коммуникации; зона действия противопожарного регламента - 50 м от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (п.4.14 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты») находится вдоль западной границы участка проектирования; зона санитарного разрыва между жилой застройкой и крайним рельсом железнодорожного пути – 100 м (пункт 8.2 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») находится в южной части участка проектирования; охранные зоны технических коридоров газовых распределительных сетей – 15 м и 5 м. (ПП РФ №878 от 20.11.2000 г. «Об утверждении правил охраны газовых распределительных сетей») находятся вдоль западной границы участка проектирования.

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.

Архитектурно-планировочная организация территории жилого квартала носит подчеркнуто регулярный характер с прямоугольной сеткой улиц и проездов. Жилые группы имеют прямоугольную форму с раскрытием дворового пространства на южную сторону. Дома предполагается выполнить по индивидуальным проектам с переменной этажностью 6-8 этажей с возможностью расположения на кровлях озелененных веранд.

Дворовые пространства формируются жилыми группами многоквартирных домов. 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. Единое пространство квартала обеспечивается сквозными пешеходными проходами через арки и аллеями, а также центральной эспланадой, обращенной к входной группе в общественную зону офисно-гаражного торгового комплекса.

Пешеходные аллеи соединяют между собой все пять жилых групп многосекционных домов, обеспечивают удобные пешеходные связи с объектами социальной инфраструктуры и природными территориями. Здание школы композиционно завершает центральную аллею.

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 3 401 чел, кв. м | Площади территорий | Примечание |
| в границах квартала | По проекту межевания | Сверх нормы |
| Территории объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта | 7006 | 36516 | +29510 | участок ОГТК и семь уровней паркинга  |
| Территории объектов инженерного обеспечения | 748 | 4509 | +3761 | Сумма всех участков под ТП, ЛОС, КНС |
| Территории объектов физкультурно-спортивного назначения | 2959 | 11544 | +8585 | Cпорт.площадки на западе участка |
| ИТОГО | **+41 856** |  |

***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 329 кв. | 7,0 | 7801 | 8416 |
| 2 | К2 6-секционный жилой дом на 329 кв. | 6,8 | 8200 | 8796 |
| 3 | К3 6-секционный жилой дом на 332 кв. | 7,0 | 7728 | 9077 |
| 4 | К4 4-секционный жилой дом на 445 кв. | 6,8 | 9223 | 11500 |
| 5 | К5 3-секционный жилой дом на 390 кв. | 7,0 | 8973 | 10237 |
| **9** | **ИТОГО** | **-** | **41 925** | **48 026** |

***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 | 8416 |
| 1.2 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 8796 |
| 1.3 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 9077 |
| 1.4 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | 11 500 |
| 1.5 | Среднеэтажная жилая застройка |  | 10 237 |
| **2** | **Территории объектов образования** |  |  |
| 2.1 | Образование и просвещение | 3.5 | 7676 |
| 2.2 | Образование и просвещение | 3.5 | 27 450 |
| **3** | **Территории объектов торговли** |  |  |
| 3.1 | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 | 9191 |
| 3.2 | Торговые центры | 4.2 | 1418 |
| **4** | **Территории общего пользования** | 12.0 | 35 586 |
| **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 | 49 |
| 5.6 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 1534 |
| 5.7 | Коммунальное обслуживание | 3.1 | 2730 |
| **6** | **Объекты физкультуры и спорта** | 5.1 | 11544 |

***Основные показатели проекта межевания территории***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Существующее положение | Проектное предложение |
| га | % | га | % |
|  | Территория, всего | 14,54 | 100 | 14,54 | 100 |
| 1 | Территория, подлежащая межеванию | - | - | 14,54 | 100 |
|  | в том числе |  |  |  |  |
| 1.1 | для размещения среднеэтажной жилой застройки | - | - | 4,8026 | 33,0 |
| 1.2 | для размещения объектов образования и просвещения (ДОУ) | - | - | 3,5126 | 24,2 |
| 1.3 | для размещения территорий общего пользования | - | - | 3,5586 | 24,5 |
| 1.4 | для размещения объектов торговли | - | - | 0,1418 | 1,0 |
| 1.5 | для размещения объектов спорта | - | - | 1,1544 | 7,9 |
| 1.6 | для размещения инженерных объектов | - | - | 0,4509 | 3,1 |
| 1.7 | для размещения объектов гаражного назначения | - | - | 0,9191 | 6,3 |
| 2 | Территория, не подлежащая межеванию | - | - | - | - |