

СОГЛАСОВАНО			

Взам. инв. №	

Подпись и дата	

Инв. №подл.	

Обозначение	Наименование	Примечание
1-15-ПМ	Содержание тома ПМ	
1-15-ПМ .ПЗ	<u>Текстовая часть</u>	
	1. Введение.	
	2. Представленная документация.	
	3. Размещение объектов капитального строительства	
	3.1. Характеристика современного использования территории.	
	3.2. Оценка качественного состояния застройки.	
	3.3. Оценка качественного состояния транспортной инфраструктуры.	
	3.4. Градостроительная ситуация	
	3.5. Системы инженерного обеспечения.	
	3.6 Санитарно- защитные зоны	
	4. Проектное положение	
	4.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов.	
	4.2 Выводы	
	4.3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания	
	5. Сводная таблица сведений по фактическому и планируемому использованию земельных участков территории блока «Е»	
	<u>Прилагаемые документы</u>	
	Техническая часть на разработку проекта межевания территории блока «Г» города Костомукша Республики Карелия	
	<u>Графическая часть</u>	
1-15-ПМ лист 1	План красных линий.	
1-15-ПМ лист 2	План границ межевания земельных участков по функциональному зонированию	
1-15-ПМ лист 3	Каталог координат земельных участков	Листов 3

						1-15-ПМ.ПЗ		
Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Директор	Белостоцкий					Стадия	Лист	Листов
Разработал	Алентьева					П	1	6
Н.контр.	Анисимов					М К У « С Ж А »		

Текстовая часть

1. Введение.

Основной задачей проекта межевания застроенной территории является установление границ застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков.

Проект межевания разработан с учетом взаимосвязи с прилегающими территориями.

Даны предложения по формированию границ земельных участков жилых зон и автостоянок для легкового транспорта жителей города, предусмотрена система пешеходных связей и зеленых насаждений общего пользования.

2. Нормативная документация.

При выполнении проектных работ Исполнитель руководствовался следующими нормативными документами:

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
5. СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
7. Закон Республики Карелия от 01.11.2004 № 813-ЗРК «О городских, сельских поселениях в Республике Карелия».
8. Закон Республики Карелия от 06.06.2005 № 883-ЗРК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Республике Карелия».
9. Закон Республики Карелия от 23.07.2007 № 1103-ЗРК «О некоторых вопросах градостроительной деятельности в Республике Карелия».
10. Постановление Правительства Республики Карелия от 07.10.2008 № 210-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, городских округов Республики Карелия».
11. Устав муниципального образования «Костомукшский городской округ».
12. Правила землепользования и застройки Костомукшского городского округа.
13. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения Градостроительной документации.
(утв. приказом Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150)
14. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах СП 30-101-98

Для выполнения работы Заказчиком представлена следующая документация:

1. Генеральный план Костомукшского городского округа Республики Карелия.
2. Фрагмент дежурного плана города на 18.02.14 г.

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись	Инд. № подл.	1-15-ПМ.ПЗ		Лист
											2

Проект межевания выполнен в соответствии с Федеральным Законом РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 г. И №189-ФЗ от 29.12.2004 г., в соответствии с решением Правительства РФ о выполнении работ по межеванию земельных участков под многоквартирными жилыми домами (МКД) в срок до 2016 года и с целью формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами, для дальнейшей постановки их на государственный кадастровый учет.

Для межевания земельных участков границ под многоквартирные дома учитывался максимальный допустимый процент застройки в границах земельного участка для многоэтажной жилой застройки – 64,6 согласно Правил землепользования и застройки Костомукшского городского округа.

Нормативный коэффициент застройки для многоквартирных жилых домов на сегодняшний день составляет 0,4, коэффициент плотности застройки - 1,2

Плотность застройки формируемых земельных участков под МКД составляет 14,0-22,0 процента. Свободные участки в зоне жилой застройки могут быть использованы как рекреационные зоны.

На многих формируемых земельных участках под МКД отсутствуют гостевые стоянки. Существующие парковки легковых автомобилей (гостевые стоянки), должны быть удалены от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м.

Детские площадки могут быть общими для группы жилых домов из расчета- 0,7 кв. м/чел, площадки для взрослого населения -0,1 кв. м/чел., для занятий физкультурой -2,0 кв. м/чел., хозяйственных целей-0,3 кв.м./чел.

3.5. Системы инженерного обеспечения.

На проектируемой территории сети электроснабжения, водопровода, канализации, водоотведения, тепловые сети – существующие.

3.6 Санитарно - защитные зоны

Для производственных объектов (ТП, РП) расстояние до жилых зданий принимается не менее 10 м. при условии обеспечения допустимых нормальных уровней звукового давления (шума) (ПУЭ)

«Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I-III классов опасности, разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны ТП, РП разрабатывается на основании физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.).

Для автостоянок санитарные нормы устанавливаются в зависимости от вместимости стоянки исходя из нормы 25 м² на 1 машино- место. На листе 1 графической части указаны санитарные разрывы до объектов согласно табл.93 Региональных нормативов. До территорий лечебных учреждений стационарного типа, открытых спортивных сооружений, мест отдыха населения (сады, скверы, парки) санитарный разрыв для автостоянок вместимостью от 51 до

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	1-15-ПМ.ПЗ	Лист
							4

300 машино- мест принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

4. Проектное положение

4.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов.

$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{э.д.}}$

$S_{\text{норм.к}}$ -нормативный размер земельного участка, м²

$S_{\text{к}}$ -общая площадь квартир многоквартирного дома, м²

$U_{\text{э.д.}}$ -удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (табл. Приложение А. СП 30-101-98)

Года постройки блока Г -1982, 1983, 1984, 1985 гг.

Для 5- этажных домов принимается $U_{\text{э.д.}}=1,36$

Для 9- этажных домов принимается $U_{\text{э.д.}}=0,98$

Для одноэтажных домов $U_{\text{э.д.}}=1,61$

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Калевала, 1

$S_{\text{к}} \text{ общая} = 3101 \text{ м}^2$,

$S_{\text{норм.к}} \text{ 5 эт.} = 3101 \times 1,36 = 4217,36 \text{ м}^2$

$S_{\text{факт.}} = 3466 \text{ м}^2$

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Калевала, 3

$S_{\text{к}} = 3304,1 \text{ м}^2$

$S_{\text{норм.к}} = 3304,1 \times 1,36 = 4493,58 \text{ м}^2$

$S_{\text{факт.}} = 2933 \text{ м}^2$

Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Калевала, 5

$S_{\text{к}} = 4985,7 \text{ м}^2$

$S_{\text{норм.к}} = 4985,7 \times 0,98 = 4886 \text{ м}^2$

$S_{\text{факт.}} = 2381 \text{ м}^2$

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Калевала, 11

$S_{\text{к}} = 2517,2 \text{ м}^2$

$S_{\text{норм.к}} = 2517,2 \times 1,36 = 3423,4 \text{ м}^2$

$S_{\text{факт.}} = 3329 \text{ м}^2$

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Калевала, 15

$S_{\text{к}} = 4401 \text{ м}^2$

$S_{\text{норм.к}} = 4401 \times 1,36 = 5985,36 \text{ м}^2$

$S_{\text{факт.}} = 5884 \text{ м}^2$

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Калевала, 17

$S_{\text{к}} = 4334 \text{ м}^2$

$S_{\text{норм.к}} = 4334 \times 1,36 = 5895,46 \text{ м}^2$

$S_{\text{факт.}} = 5785 \text{ м}^2$

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Калевала, 19

$S_{\text{к}} = 3266,3 \text{ м}^2$

$S_{\text{норм.к}} = 3266,3 \times 1,36 = 4442,17 \text{ м}^2$

$S_{\text{факт.}} = 4333 \text{ м}^2$

Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Калевала, 21

$S_{\text{к}} = 2243 \text{ м}^2$

$S_{\text{норм.к}} = 2243 \times 0,98 = 2198,14 \text{ м}^2$

Индв.№подл.	Подпись	Взам. инв.№

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	1-15-ПМ.ПЗ	Лист
							5

S факт.=2387 м²

Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Калевала, 23

S_к= 2210,6 м²

S норм.к= 2210,9 x 0,98=2166,39 м²

S факт.= 2201 м²

Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Калевала, 25

S_к= 2209,3 м²

S норм.к= 2209,3 x 0,98=2165,11 м²

S факт.=2469 м²

Многоквартирный 10-эт. жилой дом по ул. Калевала, 27

S_к= 2451,8 м²

S норм.к= 2451,8 x 0,966=2368,44 м²

S факт.=3241 м²

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 14

S_к= 3097,42 м²

S норм.к= 3097,42 x 1,36=4212,5 м²

S факт.=3371 м²

Многоквартирный 9-эт. жилой дом по ул. Ленина, 14а

S_к= 8616,5 м²

S норм.к= 8616,5 x 0,98=8444,17 м²

S факт.=7026 м²

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 16

S_к= 3153,5 м²

S норм.к= 3153 x 1,36=4288,76 м²

S факт.=3278 м²

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 20

S_к= 1844,7 м²

S норм.к= 1844,7 x 1,36=2508,79 м²

S факт.=1895 м²

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 22

S_к= 3116,1 м²

S норм.к= 3116,1 x 1,36=4237,9 м²

S факт.=4135 м²

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 24

S_к= 1570 м²

S норм.к= 1570 x 1,36=2135,2 м²

S факт.=2191 м²

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 26

S_к= 3106 м²

S норм.к= 3106 x 1,36=4224,16 м²

S факт.=3271 м²

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленина, 28

S_к= 3093,2 м²

S норм.к= 3093,2 x 1,36=4206,75 м²

S факт.=3753 м²

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленинградская, 2

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1-15-ПМ.ПЗ					Лист
					6

$S_k = 3169 \text{ м}^2$
 $S_{\text{норм.к}} = 3169 \times 1,36 = 4309,84 \text{ м}^2$
 $S_{\text{факт.}} = 3911 \text{ м}^2$

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленинградская, 4

$S_k = 3725 \text{ м}^2$
 $S_{\text{норм.к}} = 3725 \times 1,36 = 5066 \text{ м}^2$
 $S_{\text{факт.}} = 3502 \text{ м}^2$

Многоквартирный 5-эт. жилой дом по ул. Ленинградская, 6

$S_k = 6243 \text{ м}^2$
 $S_{\text{норм.к}} = 6243 \times 1,36 = 8490,48 \text{ м}^2$
 $S_{\text{факт.}} = 7025 \text{ м}^2$

Многоквартирный 1-эт. жилой дом по ул. Ленинградская, 18

$S_k = 270 \text{ м}^2$
 $S_{\text{норм.к}} = 3759,7 \times 1,61 = 434,7 \text{ м}^2$
 $S_{\text{факт.}} = 1964 \text{ м}^2$

Многоквартирный 1-эт. жилой дом по ул. Ленинградская, 20

$S_k = 204 \text{ м}^2$
 $S_{\text{норм.к}} = 204 \times 1,61 = 328,44 \text{ м}^2$
 $S_{\text{факт.}} = 2626 \text{ м}^2$

Многоквартирный 1-эт. жилой дом по ул. Ленинградская, 22

$S_k = 267,39 \text{ м}^2$
 $S_{\text{норм.к}} = 267,39 \times 1,61 = 430,5 \text{ м}^2$
 $S_{\text{факт.}} = 1919 \text{ м}^2$

4.2 Выводы

Установлены нормативные площади земельных участков под МКД.
 Фактические площади земельных участков установлены исходя из сложившейся планировки квартала и благоустройства территории.

4.3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

См. Приложение 1
 (Источник: Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150)

5. Экспликация земельных участков

См. Приложение 2

Инв. №подл.	Подпись	Взам. инв. №					1-15-ПМ.ПЗ	Лист
								7
			Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.		Подпись