

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МП «Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»

Проект

межевания квартала
по ул. Ялтинская, 75-95
(откорректировано по итогам
проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка

3

Введение _____ 4

2. Проектное решение

5

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____ 6

B. Графический материал

7

B. Исходные данные

8

2.3 Выводы _____ 9

2. Выписки из ГКН _____ 20

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» _____ 25

4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» _____ 30

5. Заключение № 09070-4001/и от 28.12.2011 г. по итогам проведения публичных слушаний по «Проекту межевания квартала по ул. Ялтинская в Ленинградском районе» _____ 32

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов № 70-09-20/зи от 10.01.2012 г. _____ 33

7. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов № 70-09-488/и от 16.01.2012 г. _____ 34

8. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов № 70-09-1461/и от 30.01.2012 г. _____ 35

9. Письмо комитета архитектуры и строительства № и-50-891 от 06.02.2012 г. _____ 36

10. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов № 70-09-789/зи от 14.03.2012 г. _____ 37

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала по улице Ялтинская, 75-95 разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2011г. № 39 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда", муниципальный контракт № 3 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 08.02.11г., заключение по итогам проведения публичных слушаний № 09070-4001/и от 28.12.2011г., письма комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-09-20/зи от 10.01.2012г., 70-09-488/и от 16.01.2012г., 70-09-1461/и от 30.01.2012г., 70-09-789/зи от 14.03.2012г. и письмо комитета архитектуры и строительства исх. № и-50-891 от 06.02.2012г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной жилой зоне, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория ограничена:

- с севера территорией ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132806:16 и 39:15:132806:17.
- с юго-востока красными линиями проезда без наименования;
- с юга красными линиями улицы районного значения – Ялтинская;
- с северо-запада красными линиями проезда без наименования.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132806.

Площадь территории межевания квартала в границах красных линий составляет 32 932,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано три земельных участка, площадью 7 219,00 м².

Все образуемые земельные участки полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132806:64, 39:15:132806:82, и перераспределения ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:132806:39.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения доступа ко всем образуемым земельным участкам с территории общего пользования.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 2.13, табл. 2., на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице I.

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли приходящийся на 1 м² общей площади жилых и нежилых помещений для многоквартирных домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

где $S_{норм.}$ - нормативный размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²;

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли.

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице II.

Б. Графический материал

B. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале по ул. Ялтинская, 75-95 сохраняется 2 ранее образованных земельных участка (№ 1-2), площадью в границах красных линий 6880,00м², перераспределяется 1 земельный участок (№ 3), площадью в границах красных линий 339,00м² и образуется 18 земельных участков (№ 4-21), в т.ч.:

<i>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</i>		
4	под многоквартирный дом по ул. Ялтинская, 77 в т.ч.:	1665.00
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	677.00
5	под многоквартирный дом по ул. Ялтинская, 79 в т.ч.:	1665.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	323.00
6**	под многоквартирный дом по ул. Ялтинская, 83-83А в т.ч.:	1514.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	130.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	31.00
7	под многоквартирный дом по ул. Ялтинская, 85-85А в т.ч.:	1670.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	130.00
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций	17.00
8	под многоквартирный дом по ул. Ялтинская, 89 в т.ч.:	911.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	77.00
9	под многоквартирный дом по ул. Ялтинская, 91-91А в т.ч.:	1580.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	24.00
10	под многоквартирный дом по ул. Ялтинская, 93 в т.ч.:	1240.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	99.00
11	под многоквартирный дом по ул. Ялтинская, 95 в т.ч.:	1106.00
<i>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</i>		11351.00
<i>Образуемые земельные участки под нежилые здания, в т.ч.:</i>		
12	под трансформаторную подстанцию (ТП-840) по ул. Ялтинская	168.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	75.00
13	под здание бойлерной РТС-3 "Восточный" и тепловой пункт по ул. Ялтинская, 81А	2365.00
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1079.00
13/2	проезд	113.00
14	под гараж по ул. Ялтинская	59.00
15	под строительство гаража по ул. Ялтинская	92.00
<i>Всего образуемых земельных участков под нежилые здания</i>		2684.00
<i>Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством в т.ч.:</i>		
16	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132806:82 по ул. Ялтинская	354.00
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	32.00
17	под территорию инженерных коммуникаций по ул. Ялтинская	2851.00
18	под проезд совместного использования, в т.ч. к многоквартирному дому по ул. Ялтинская, 93	376.00
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	259.00
19	под проезд совместного использования, в т.ч. к многоквартирному дому по ул. Ялтинская, 95	213.00
<i>Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством</i>		3794.00
<i>Образуемые земельные участки под объекты строительства, в т.ч.:</i>		
20	для размещения объектов строительства зоны общественно-жилого назначения (ОЖ) по ул. Ялтинская	5183.00
20/1	охранная зона ЛЭП	180.00

20/2	охранная зона инженерных коммуникаций	693.00
20/3	охранная зона инженерных коммуникаций	213.00
20/4	охранная зона инженерных коммуникаций	278.00
21	для размещения объектов строительства зоны общественно-жилого назначения (ОЖ) по ул. Ялтинская	3037.00
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1174.00
	Всего образуемых земельных участков под объекты строительства	8220.00
		ИТОГО 26049.00
	<i>*земельный участок подлежит перераспределению</i>	
	<i>**земельный участок обременён правом беспрепятственного доступа к земельному участку №14(по проекту) - "под гараж"</i>	
	<i>Образуемые земельные участки полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения</i>	

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,2932	3,2932
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория многоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория малоэтажной застройки • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территория под проезды совместного использования • сверхнормативная территория под размещение объектов строительства • территория для целей не связанных со строительством 	- " -	2,6049 1,1351 - - 1,1351 0,2533 0,0589 0,8312 0,3264	2,6049 1,1351 - - 1,1351 0,2533 0,0589 0,8312 0,3264
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	0,6880 0,6880	0,6880 0,6880