

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

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а
по ул. Ялтинская, 75-95
(откорректировано по итогам
проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка

3

Введение _____ 4

2. Проектное решение

5

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____ 6

Б. Графический материал

7

В. 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

А. 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:

$$S_{\text{норм.}} = S \times U_{\text{з.д.}}$$

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

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м² ;

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли.

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

Б. Графический материал

В. 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.:

Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
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
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома		11351.00
Образуемые земельные участки под нежилые здания, в т.ч.:		
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
Всего образуемых земельных участков под нежилые здания		2684.00
Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством в т.ч.:		
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
Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством		3794.00
Образуемые земельные участки под объекты строительства, в т.ч.:		
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>		
Образуемые земельные участки полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения		

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	- " -	2,6049	2,6049
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	1,1351	1,1351
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория малоэтажной застройки	- " -	1,1351	1,1351
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,2533	0,2533
	• территория под проезды совместного использования	- " -	0,0589	0,0589
	• сверхнормативная территория под размещение объектов строительства	- " -	0,8312	0,8312
	• территория для целей не связанных со строительством	- " -	0,3264	0,3264
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,6880	0,6880
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		0,6880	0,6880