

Общество с ограниченной ответственностью
«Геоид Зем»

Проект

межевания территории
в границах красных линий пер. Малый – ул. Эпроновская –
ул. Краснооктябрьская – ул. Проф. Морозова
в Московском районе
(откорректировано по итогам
проведения публичных слушаний)

Зам. директора по производству

В.В.Конашук

Калининград
2013 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка

3

Введение _____ 4

2. Проектное решение

5

B. Графический материал

7

B. Исходные данные

8

2.2 Выводы _____ 9

2. Выписки из ГКН _____

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

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

5. Заключение администрации Московского района городского округа «Город Калининград» от 25.12.2012г. № 92-3543/и по итогам проведения публичных слушаний 12.12.2012 года по проекту межевания территории _____

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 14.01.2013г. № 70-09-397/и _____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий пер. Малый - ул. Эпроновская – ул. Краснооктябрьская – ул. Проф.Морозова в Московском районе 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;
- СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”;
- 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;
- 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 09.10.2012 г. № 1899 “О разработке проекта межевания территории в границах красных линий пер. Малый - ул. Эпроновская – Краснооктябрьская – ул. Проф. Морозова в Московском районе» и муниципальный контракт от 01.11.12г № 5 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий в границах городского округа «Город Калининград» и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет, заключение администрации Московского района городского округа «Город Калининград» от 25.12.2012г. № 92-3543/и по итогам проведения публичных слушаний 12.12.2012 года по проекту межевания территории и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 14.01.2013г. № 70-09-397/и.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой зоне в историческом ядре города, в соответствии с правилами землепользования и застройки в обслуживающе - жилой подзоне исторического центра города (ОИ-7).

Территория межевания ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Краснооктябрьская;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Эпроновская;
- с юга красными линиями улицы местного значения – Проф. Морозова;
- с запада красными линиями переулка местного значения - Малый.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:140408.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет 8 281,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 5 - этажными жилыми домами. Многоквартирный дом № 23-27 по пер. Малый является памятником архитектуры культурного наследия конца XIXв. регионального значения.

На рассматриваемой территории ранее образовано два земельных участка, общей площадью 7 038,00 м².

Все образуемые земельные участки расположены в водоохранной зоне р. Преголя.

2. Проектное решение

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, 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 также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:140408:3 и раздела земельного участка с кадастровым номером 39:15:140408:2.

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, для чего образуются части земельных участков под проезды.

2.1. 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 правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. и 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 I.

Б. Графический материал

B. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах красных линий пер. Малый - ул. Эпроновская – ул. Краснооктябрьская – ул. Проф. Морозова в Московском районе сохраняется один ранее образованный земельный участок (№ 2 - по проекту), площадью 572,00 м², делится один ранее образованный земельный участок (№ 1 – по проекту), площадью 6 466,00 м² и образуется тринадцать земельных участков (№ 3-15 – по проекту), в т.ч.:

<i>Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:</i>		
3	под многоквартирный дом по пер. Малый, 23-27	1303.00
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	58.00
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций	53.00
3/3	проезд	198.00
4	под многоквартирный дом по ул. Краснооктябрьская, 6-12	2798.00
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	713.00
4/2	проезд	324.00
5	под многоквартирный дом по ул. Эпроновская, 9-13	1467.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	47.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	226.00
5/3	проезд	234.00
6	под многоквартирный дом по ул. Эпроновская, 7	783.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	19.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	209.00
6/3	проезд	135.00
<i>Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома</i>		6351.00
<i>Образуемые земельные участки под обслуживание многоквартирных домов, в т.ч.:</i>		
7	под обслуживание многоквартирного дома по пер. Малый, 23-27	43.00
8	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Эпроновская, 9-13	57.00
9	под обслуживание многоквартирного дома по ул. Эпроновская, 7	181.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	45.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00
<i>Всего образуемых земельных участков под обслуживание многоквартирных домов</i>		281.00
<i>Образуемые земельные участки под обслуживание нежилых зданий, в т.ч.:</i>		
10	под обслуживание нежилого здания "Магазин-кафе типа "Бистро" по пер. Малый, 29	93.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	29.00
<i>Всего образуемых земельных участков под обслуживание нежилых зданий</i>		93.00
<i>Образуемые земельные участки под территорию совместного использования, в т.ч.:</i>		
11	под проезд совместного использования и автостоянку по ул. Проф. Морозова	197.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	129.00
12	под сквер по ул. Проф. Морозова	339.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	168.00
13	под спортивную и детскую площадку по ул. Проф. Морозова	116.00
14	под спортивную и детскую площадку по ул. Проф. Морозова	260.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00

15	под контейнерную площадку для сбора ТБО по ул. Проф. Морозова	72.00
15/1	охранный зона инженерных коммуникаций	49.00
	Всего образуемых земельных участков под территорию совместного использования	984.00
	Всего образуемых земельных участков	7709.00
	ИТОГО	8281.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	0,8281	0,8281
2	Территория, подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,7709	0,7709
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,6632	0,6632
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	0,6632	0,6632
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	-
	• территория общего пользования	- " -	0,0984	0,0984
	прочие земельные участки	- " -	0,0093	0,0093
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,0572	0,0572
	- ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	0,0572	0,0572