

Экз.

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

Проект

межевания территории
в границах красных линий
ул. Киевская – ул. Инженерная
(откорректировано по итогам проведения
публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2014 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>A. Пояснительная записка</i>	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
<i>Результаты расчета приведены в таблице II</i>	6
2.2. Выводы	7
<i>B. Графический материал</i>	9
<i>V. Исходные данные</i>	10
2. Карта градостроительного зонирования городского округа “Город Калининград” (фрагмент)	
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки, городского округа «Город Калининград»	
4. Выписки из ГКН	
5. Заключение администрации городского округа «Город Калининград» по итогам проведения публичных слушаний 03.12.2013 года по проектам межевания территорий	
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа "Город Калининград" от 26.12.2013 г. исх. № И-КМИ-09/42076	

A. Пояснительная записка

Введение

Корректировка проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская – ул. Инженерная разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 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 от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006 г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевания) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда №330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания территории является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1337 от 05.09.2013 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", муниципальный контракт № 5 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» от 27.09.2013 г., заключение администрации городского округа «Город Калининград» от 23.12.2013 г. № И-КМИ-09/41506 по итогам проведения публичных слушаний от 03.12.2013 г. по проектам межевания территорий, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов городского округа «Город Калининград» от 26.12.2013г. № И-КМИ-09-42076.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зонах общественно-жилого назначения (ОЖ) и производственно-коммунальных объектов IV - V класса санитарной классификации (П-4) – незначительная часть территории.

Территория межевания ограничена:

- с севера-запада красными линиями общегородской магистрали улица Киевская;
- с востока красными линиями улицы местного значения Инженерная;
- с юга территорией ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150811:14, 39:15:150811:19, 39:15:150811:6.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:150811.

Площадь территории межевания составляет 15 603,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 9 - этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано два земельных участка, общей площадью 15 209,00 м², в том числе в границах красных линий 14 939,00 м².

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 СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполняется с учетом раздела земельного участка № 1 по проекту (39:15:150811:10) и сохранения границ ранее образованного земельного участка № 2 по проекту (39:15:150811:9).

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, для чего образуются части земельных участков под проезды и пешеходную дорожку.

Территория межевания практически полностью расположена в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения (данная информация отражена в разделе В.3 «Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» и правил землепользования и застройки, городского округа «Город Калининград» – Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности»).

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, 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, приходящихся на 1 m^2 общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

где $S_{норм.}$ - нормативный размер участка, m^2

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, m^2

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

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

2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице II

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Киевская – ул. Инженерная делится один земельный участок (№ 1 по проекту - 39:15:150811:10), сохраняется один земельный участок (№ 2 по проекту - 39:15:150811:9) и образуется одиннадцать земельных участков (№ 3 - № 13 по проекту):

1*	под существующие здания по ул. Киевская	15056.00	39:15:150811:10
Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:			
3	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Инженерная, 2	4964.00	
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	208.00	
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций	27.00	
3/3	охранная зона инженерных коммуникаций	168.00	
3/4	охранная зона инженерных коммуникаций	269.00	
3/5	проезд	229.00	
4	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Инженерная, 4	4899.00	
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	871.00	
4/2	проезд	368.00	
4/3	пешеходная дорожка	13.00	
5	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Инженерная, 6	3605.00	
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	619.00	
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	50.00	
5/3	проезд	92.00	
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома			13468.00
Образуемые земельные участки под нежилые здания, в т.ч.:			
6	под водопроводную насосную станцию по ул. Инженерная, 2Б	80.00	
Всего образуемых земельных участков под нежилые здания			80.00
Образуемые земельные участки с другим разрешённым использованием, в т.ч.:			
7	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:150811:14 по ул. Киевская	34.00	
8	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:150811:19 по ул. Киевская	9.00	
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	2.00	
Всего образуемых земельных участков с другим разрешённым использованием			43.00
Образуемые земельные участки под земли общего пользования, в т.ч.:			
9	под спортивную и детскую площадку по ул. Инженерная	1195.00	
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	220.00	
10	под спортивную и детскую площадку по ул. Инженерная	78.00	
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	55.00	
11	под территорию инженерных коммуникаций по ул. Инженерная	249.00	
12** ***	под улично-дорожную сеть (изъятие для муниципальных нужд) по ул. Инженерная	270.00	
13**	под улично-дорожную сеть (изъятие для муниципальных нужд) по ул. Киевская - ул. Инженерная	67.00	
Всего образуемых земельных участков под земли общего пользования			1859.00
Всего образуемых земельных участков			15450.00
ИТОГО			15603.00
*Земельный участок подлежит разделу			
**Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций			
***Земельный участок полностью расположен за красными линиями улицы Инженерная			

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2013 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,5603
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 малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками, под размещение объектов строительства, прочие земельные участки	га - " - - " -	1,5450 1,3468 - - 1,3468 0,1353 0,0629
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,0153

Б. Графический материал

B. Исходные данные