

Экз.

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 т е р р и т о р и и
в границах красных линий
ул. Киевская – ул. Инженерная
(откорректировано по итогам проведения
публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2014 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. 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>Б. Графический материал</i>	9
<i>В. 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 _____	

А. 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 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

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 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	- " - - " - - " - - " - - " -	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

В. Исходные данные