

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. Воскресенская - пер. Заводской - ул. Заводская
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

2.2 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

Таблица I _____

Таблица II _____

2.3 Выводы _____

Приложение I _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. Графический материал: _____

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений). _____

2. План границ земельных участков _____

3. Разбивочный чертеж красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 13.03.2015 г. № 413 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

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

4. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/16354 от 24.06.2015 г. _____

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний 14.05.2015 года по проекту межевания территории в границах красных линий улиц: ул. Воскресенская - пер. Заводской - ул. Заводская исх. №И-КМИ-09/14980 от 08.06 2015 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Воскресенская – пер. Заводской – ул. Заводская 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;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. 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 г. №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 22.02.2006 г. №69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «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;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 13.03.2015г. №413 “ О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде», муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов, исх. № И-КМИ-09/16354 от 24.06.2015 г., заключение по итогам проведения публичных слушаний 14.05.2015 года по проекту межевания территории в границах красных линий улиц: ул. Воскресенская - пер. Заводской - ул. Заводская исх. №И-КМИ-09/14980 от 08.06 2015 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в прибрежной зоне Калининградского залива. Территория межевания находится в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория межевания ограничена красными линиями улиц местного значения: с юга – пер. Заводского, с запада – ул. Воскресенской, с севера – ул. Крещенской, с востока – границами ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:151313:13.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:151313.

Площадь территории межевания составляет 39772,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 5-6-этажными жилыми домами 1994-2006 года строительства.

На территории квартала ранее образованно 7 земельных участков:

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:151313:2 - под многоэтажный, многоквартирный дом со встроенными административно-бытовыми помещениями по ул. Воскресенской, 6, граница которого не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Шесть земельных участков на территории жилых домов по ул. Воскресенской, 1, 2, 3, 4 и ул. Крещенской, 3:

два исходных земельных участка

39:15:151313:4 - под строительство двух жилых домов (ул. Воскресенская, 1, 3)

39:15:151313:1 - под существующие здания, строения, сооружения (ул. Воскресенская, 2, 4 и ул. Крещенская, 3).

четыре земельных участка образованных из исходных и поставленных на кадастровый учет, однако исходным земельным участкам сохранен статус - ранее учтенный:

39:15:151313:8 – под территорию общего пользования (ул.Крещенская – ул.Воскресенская – пер.Заводской)

39:15:151313:9 – под многоквартирный дом (ул. Крещенская, 3)

39:15:151313:11 – под существующие жилые дома (ул. Воскресенская, 2-4)

39:15:151313:12 – под существующие жилые дома (ул. Воскресенская, 1-3)

В кадастровых выписках шести вышеуказанных земельных участков, в «Особых отметках», указано о пересечении их границ.

25.03.2015 г. в комитет муниципального имущества и земельных ресурсов направлено письмо с просьбой принять меры по исключению из ГКН сведений о земельных участках с кадастровыми номерами: 39:15:151313:8, 39:15:151313:9, 39:15:151313:11, 39:15:151313:12.

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009г., Земельным кодексом РФ гл. V.4. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014г. № 171-ФЗ) а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№39/15-ВС-103732 от 20.03.2015 г.)

Проектом предлагается:

- образовать 12 земельных участков путем перераспределения двух земельных участков с кадастровыми номерами: 39:15:151313:1, 39:15:151313:4 и земель государственной собственности:

пять земельных участков - среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом)

один земельный участок под магазин

шесть земельных участков – общее пользование территории.

- уточнить границы ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:151313:2;

Границы образуемых и изменяемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами и устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых 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 Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., 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 площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - показатель земельной доли для зданий разной этажности

Данные по жилым домам 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. «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. Воскресенская – пер. Заводской – ул. Заводская

- перераспределяются два земельных участка с кадастровыми номерами: 39:15:151313:1, 39:15:151313:4 и землями государственной собственности

- уточняются границы одного ранее образованного земельного участка

- образуется 13 земельных участков общей площадью 39772,00 м²:

1	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Воскресенской, 3), в т. ч.:	4914.00
1/1	<i>проезд</i>	653.00
1/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1001.00
1/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	15.00
1/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	34.00
1/5	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	33.00
2	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Воскресенской, 1), в т. ч.:	5745.00
2/1	<i>проезд</i>	756.00
2/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	34.00
2/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	274.00
3	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом ул. Крещенской, 3)	4736.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	680.00
3/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	579.00
4	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом)	4000.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	460.00
4/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	304.00
4/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	19.00
5	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом), в т. ч.:	2154.00
5/1	<i>проезд</i>	294.00
5/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	15.00
5/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	178.00
6	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом), в т. ч.:	8849.00
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	244.00
6/2	<i>охранная зона перспективных и существующих инженерных коммуникаций</i>	945.00
7	магазин	189.00
8	общее пользование территории (ул. Воскресенская)	3604.00
9	общее пользование территории	818.00
10	общее пользование территории (ул. Крещенская)	482.00
11	общее пользование территории	326.00
12	общее пользование территории (ул. Воскресенская)	470.00
13	общее пользование территории	3485.00

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории приведено в Приложении 1.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2015 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,9772
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 инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	3,9772 3,0398 - 3,0398 - 0,9185 0,0189 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	- -

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

