

Проект

межевания территории
в границах красных линий
ул. Иртышская – пер. Иртышский – ул. Летняя
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| А. Пояснительная записка | _____ |
| Введение | _____ |
| 1. Анализ существующего положения | _____ |
| 2. Проектное решение | _____ |
| 2.1. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых домов | _____ |
| Таблица I | _____ |
| 2.2. Выводы | _____ |
| 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. Проект границ земельных участков | _____ |
| 3. Разбивочный чертёж 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» и правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» | _____ |
| 4. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/16738 от 29.06.2015 г. | _____ |
| 5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний 20.05.2015 г. по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Иртышская – пер. Иртышский – ул. Летняя исх. № и-КМИ-09/15254 от 10.06.2015 г. | _____ |

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Иртышская – пер. Иртышский – ул. Летняя 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 Калининграда 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" № 413 от 13.03.2015 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", муниципальный контракт № 2015.57421 от 26.02.2015 г. на выполнение работ по разработке проектов межевания застроенных территорий и подготовке межевых планов для постановки земельных участков под многоквартирными домами на кадастровый учет, письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/16738 от 29.06.2015 г., заключение по итогам проведения публичных слушаний 20.05.2015 года по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Иртышская – пер. Иртышский – ул. Летняя.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зонах застройки малоэтажными (Ж-3) и среднеэтажными (Ж-2) жилыми домами.

Территория межевания ограничена:

- с севера территорией малоэтажных жилых домов по ул. Иртышская;
- с востока красными линиями общегородской магистрали ул. Ген. Толстикова;
- с юга красными линиями общегородской магистрали ул. Интернациональная;
- с запада красными линиями улицы местного значения Летняя.

Рассматриваемая территория расположена в границах трёх кадастровых кварталов 39:15:151103, 39:15:150851 и 39:15:150850.

Площадь территории межевания составляет 46 165,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными (3-4 этажа), среднеэтажными (5-6-7 этажа) и многоэтажными (9-10 этажа) жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано три земельных участка общей площадью 45 149,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН - № 39/15-ВС-103207 от 20.03.2015 г., № 39/15-ВС-103207 от 20.03.2015 г. и № 39/15-ВС-103045 от 20.03.2015 г.

2. Проектное решение

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 29.06.09г., 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, 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.

Проектом предлагается перераспределить земельные участки с КН 39:15:000000:94, 39:15:151103:14 и земли государственной собственности.

В проекте межевания устанавливаются красные линии пер. Иртышский.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам, для чего образуются части земельных участков под проезды.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания территории 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

В проекте межевания определены фактические показатели земельной доли каждого многоквартирного дома путем деления фактической площади земельного участка, на котором расположен дом, на суммарную общую площадь жилых помещений данного жилого дома.

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Иртышская – пер. Иртышский – ул. Летняя перераспределяются границы земельных участков с КН 39:15:000000:94, 39:15:151103:14 и земли государственной собственности, из которых образуется 34 земельных участка (№ 4 - № 37 по проекту), общей площадью 44 969.00 м² в т.ч.:

| Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.: | | |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по пер. Иртышский, 1) | 2618.00 |
| 4/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 17.00 |
| 4/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 108.00 |
| 4/3 | проезд | 105.00 |
| 4/4 | проезд | 48.00 |
| 4/5 | охранная зона инженерных коммуникаций | 110.00 |
| 5 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по пер. Иртышский, 5) | 1901.00 |
| 5/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 341.00 |
| 5/2 | проезд | 47.00 |
| 5/3 | проезд | 56.00 |
| 5/4 | охранная зона инженерных коммуникаций | 48.00 |
| 6 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по пер. Иртышский, 7) | 1882.00 |
| 6/1 | проезд | 53.00 |
| 6/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 172.00 |
| 6/3 | проезд | 37.00 |
| 7 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный малоэтажный дом по пер. Иртышский, 9) | 2400.00 |
| 7/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 68.00 |
| 7/2 | проезд | 44.00 |
| 7/3 | охранная зона инженерных коммуникаций | 121.00 |
| 8 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по пер. Иртышский, 4) | 2798.00 |
| 8/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 905.00 |
| 8/2 | проезд | 183.00 |
| 9 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по пер. Иртышский, 6) | 3105.00 |
| 9/1 | проезд | 127.00 |
| 9/2 | охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей | 241.00 |
| 10 | многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по пер. Иртышский, 8) | 4909.00 |
| 10/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 409.00 |
| 10/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 89.00 |
| 10/3 | проезд | 44.00 |
| 11 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по пер. Иртышский, 10) | 2666.00 |
| 11/1 | проезд | 81.00 |
| 11/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 852.00 |
| 11/3 | проезд | 234.00 |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 12 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный среднеэтажный дом по пер. Иртышский, 12) | 3623.00 |
| 12/1 | охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей | 284.00 |
| 13 | многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по пер. Иртышский, 14) | 3626.00 |
| 13/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 290.00 |
| 13/2 | проезд | 145.00 |
| 13/3 | охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей | 185.00 |
| Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома | | 29528.00 |
| Образуемые земельные участки под нежилые объекты, в т.ч.: | | |
| 14* | коммунальное обслуживание (под канализационную насосную станцию по пер. Иртышский) | 41.00 |
| 15* | коммунальное обслуживание (под трансформаторную подстанцию по пер. Иртышский) | 48.00 |
| Всего образуемых земельных участков под нежилые объекты | | 89.00 |
| Образуемые земельные участки для размещения объектов строительства, в т.ч.: | | |
| 16 | среднеэтажная жилая застройка (для размещения объектов строительства зоны Ж-2 по ул. Летняя) | 1399.00 |
| 16/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 60.00 |
| 17 | образование и просвещение (под строительство детского дошкольного учреждения по пер. Иртышский) | 2163.00 |
| 17/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 35.00 |
| 17/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 49.00 |
| Всего образуемых земельных участков для размещения объектов строительства | | 3562.00 |
| Образуемые земельные участки для перераспределения со смежными земельными участками, в т.ч.: | | |
| 18 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 10.00 |
| 19 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 48.00 |
| 20 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 8.00 |
| 21 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 34.00 |
| 22 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 41.00 |
| 23 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 31.00 |
| 24 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 57.00 |
| 25 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 172.00 |
| 26 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 41.00 |
| 27 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 9.00 |
| 28 | малоэтажная жилая застройка (для перераспределения со смежными земельными участками) | 7.00 |
| Всего образуемых земельных участков для перераспределения со смежными земельными участками | | 458.00 |
| Образуемые земельные участки с другим разрешенным использованием, в т.ч.: | | |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 29 | коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку по сбору ТБО по пер. Иртышский) | 27.00 |
| 30 | коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку по сбору ТБО по пер. Иртышский) | 54.00 |
| 30/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 30.00 |
| 31 | коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку по сбору ТБО по пер. Иртышский) | 83.00 |
| 31/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 56.00 |
| 32 | коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку по сбору ТБО по пер. Иртышский) | 29.00 |
| 32/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 9.00 |
| 33 | общее пользование территории (проезд совместного пользования по пер. Иртышский) | 338.00 |
| 33/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 179.00 |
| 33/2 | охранная зона инженерных коммуникаций | 24.00 |
| 34* | коммунальное обслуживание (территория инженерных коммуникаций по ул. Летняя) | 178.00 |
| 35 | многоэтажная жилая застройка (спортивные и детская площадки по ул. Интернациональная) | 2876.00 |
| 35/1 | охранная зона инженерных коммуникаций, зона для строительства перспективных сетей | 1002.00 |
| 36** | общее пользование территории (пер. Иртышский) | 6611.00 |
| 37** | общее пользование территории (проезд местного значения) | 1136.00 |
| Всего образуемых земельных участков с другим разрешенным использованием | | 11332.00 |
| Всего образуемых земельных участков | | 44969.00 |

*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций

**Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Б. Графический материал

B. Исходные данные