



Геоцентр

пл. Победы, 1, каб. 303,
г. Калининград, 236040
ОКПО 32765313, ОГРН 1023900772774, ИНН/КПП 3903009271/390601001

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства

**Муниципальное предприятие
«Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»**

тел./факс (4012) 92-31-56
e-mail: info@gcg39.ru
www.geocentr39.ru

Проект

межевания территории в границах красных линий
ул. Ген. Челнокова - ул. В. Фермора
(откорректировано по итогам проведения публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

A. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов	_____
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	_____
Таблица 1	_____
Таблица 2	_____
2.3 Выводы	_____
3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания	_____
B. 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	_____
B. 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-09/15831 от 18.06.2015 г.	_____
5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Ген. Челнокова – ул. В. Фермора в Ленинградском районе № И-КМИ-09/16631 от 29.06.2015 г.	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Ген. Челнокова – ул. В. Фермора 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» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.;
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов 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», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 13.03.2015 г. № 413 " 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.

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Ген. Челнокова – ул. В. Фермора № И-КМИ-09/16631 от 29.06.2015 г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/15831 от 18.06.2015 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: границами ранее образованных земельных участков, красными линиями улицы местного значения – ул. В. Фермора, красными линиями улицы районного значения – ул. Ген. Челнокова.

Площадь территории межевания – 47750,00 м².

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130712.

Существующая жилая застройка представлена 9,14,17-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории межевания ранее образовано 3 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 205,00 м².

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№39/15-ВС-104897 от 20.03.2015 г.).

Проектом предлагается:

- сохранить границы 3 ранее образованных земельных участков;
- образовать 11 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам с земель общего пользования, для чего формируются части земельных участков под проезды.

2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется 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 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

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

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

$S_{\text{жс.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

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

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.

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 2.

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Ген. Челнокова – ул. В. Фермора, образуется 11 земельных участков, в т.ч.:

4	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. В. Фермора, 5)	5145.00
4/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	1305.00
4/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	36.00
4/3	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	50.00
4/4	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	86.00
5	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. В. Фермора, 3)	11520.00
5/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	2255.00
5/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	430.00
6	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ген. Челнокова, 42)	9715.00
6/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	370.00
6/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	214.00
6/3	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	1850.00
6/4	проезд	880.00
7	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ген. Челнокова, 40)	7965.00
7/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	335.00
7/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	2450.00
7/3	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций	18.00
7/4	проезд	300.00
8	многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Ген. Челнокова, 38)	8655.00
8/1	охранная зона существующих и проектных инженерных коммуникаций	3070.00
9	коммунальное обслуживание (под контейнерную площадку по сбору ТБО)	41.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	14.00
10*	коммунальное обслуживание (под ТП)	33.00
11*	обслуживание жилой застройки (под установку НТО)	46.00
12**	общее пользование территории (проезд)	1027.00
13**	общее пользование территории (проезд)	363.00
14**	общее пользование территории (проезд)	3378.00
Всего образуемых земельных участков		47545.00

*Земельный участок полностью расположен в охранной зоне существующих и перспективных 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

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	4,7750
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 и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " -	4,7545 4,3000 4,3000 0,0087 0,4458 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	0,0205 0,0205

Б. Графический материал:

B. Исходные данные

