

Проект

межевания территории
по ул. Аллея смелых (дома №№ 154, 156, 160)
в г. Калининграде
(корректировка по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
Приложение 1	_____
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 2	_____
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	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 18.05.2016 г. № 634 "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. Заключение исх. № и-КМИ-09/21541 от 19.09.2016 г. по итогам проведения публичных слушаний 30.08.2016 г. по проектам межевания территорий в г. Калининграде	_____
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/21957 от 22.09.2016 г.	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории по ул. Аллея смелых (дома №№ 154, 156, 160) в г. Калининграде 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" № 634 от 18.05.2016 г. "О разработке проектов межевания территорий в г. 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 территории является заключение исх. № и-КМИ-09/21541 от 19.09.2016 г. по итогам проведения публичных слушаний 30.08.2016 г. по проектам межевания территорий в г. Калининграде и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № и-КМИ-09/21957 от 22.09.2016 г.

1. Анализ существующего положения

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

Территория межевания ограничена:

- с севера территорией военного городка;
- с востока красными линиями общегородской магистрали – ул. Аллея смелых;
- с юго-запада и запада береговой полосой канала 0-5;

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:142008.

Площадь территории межевания составляет 7 138,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажным многоквартирным, среднеэтажным жилыми домами и индивидуальным жилым домом.

На рассматриваемой территории ранее образовано 3 земельных участка общей площадью 59 121,00 м². Информация о ранее образованных земельных участках получена из сведений ГКН – кадастровый план территории № 39/16-ВС-202533 от 30.05.2016 г.

Описание местоположения границ территории проекта межевания приведено в приложении 1.

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 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 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.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 2 земельных участков;
- образовать 1 земельный участок путём раздела земельного участка с кадастровым номером 39:15:142008:13;
- образовать 7 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

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 многоквартирных домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09 г., 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:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

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

$Y_{з.д.}$ - 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

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории и его корректировки по ул. Аллея смелых всего образуется 8 земельных участков общей площадью 7 017.00 м² в т.ч.:

Образуемые и изменяемые земельные участки:		
3*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	1002.00
4	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Аллея смелых, 156-158)	924.00
5	коммунальное обслуживание	6.00
6	для индивидуального жилищного строительства (под жилой дом по ул. Аллея смелых, 160)	995.00
6/1	санитарно-защитная зона по ГРП	110.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
7*	земельные участки (территории) общего пользования (проезд)	97.00
8	земельные участки (территории) общего пользования (береговая полоса кан. 0-5)	779.00
9	среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Аллея смелых, 154)	3121.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	6.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	22.00
9/3	охранная зона инженерных коммуникаций	695.00
9/4	санитарно-защитная зона по ГРП	48.00
10*	земельные участки (территории) общего пользования (озеленение)	93.00
Всего образуемых и изменяемых земельных участков		7017.00

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

Описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом межевания территории, приведено в приложении 2.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2016 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	0,7138
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 • под земли общего пользования 	- " - - " -	0,7017 0,5040 0,1919 0,3121 - 0,006 0,1971
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " - - " -	0,0121 0,0121

Б. Графический материал

B. Исходные данные