

Российская Федерация Калининградская область

 **никорпроект**
архитектурное бюро

236006 г. Калининград, Московский пр., 40 (Балтийский бизнес центр) 7 этаж, ком. 706
тел./факс (4012) 30-65-93, (4012) 30-65-94

Заказчик: ООО "АвангардИнвестПроект"

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В 5 ГА ПО УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКОЙ
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



г. Калининград, 2012 г.

ООО «Никор Проект»

236006 г. Калининград, Московский проспект, 40, тел. 30-65-93, 30-65-94
Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ
от 17 декабря 2010 г. № 0134.01-2010-3907024111-П-110

Заказчик: ООО "АвангардИнвестПроект"

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В 5 ГА ПО УЛ. АРТИЛЛЕРИЙСКОЙ
В Г. КАЛИНИНГРАДЕ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный директор
ООО «Никор Проект»

Н. И. Ефимова

Руководитель проекта

О. В. Мезей

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	О. В. Мезей
Главный архитектор проекта	О. Н. Фильчакова
Инженер-экономист	Л. В. Горелова
Компьютерная графика - Инженер	В. Н. Андреева

Справка руководителя проекта, ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм СНиП, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта

О. В. Мезей

Главный архитектор проекта

О. Н. Фильчакова

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Пояснительная записка
2. Графический материал:

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Опорный план с планировочными ограничениями	ПМ -1	1: 1000
2.	Проект межевания квартала (основной чертеж)	ПМ - 2	1: 1000

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
1. Введение	7
2. Анализ существующего положения.....	8
3. Проектное решение.....	11
4. Расчет территории межевания.....	13
5. Выводы.....	13
6. Основные технико – экономические показатели проекта межевания.....	15
7. Исходная документация	
- Задание на разработку документации по планировке территории № 18/12 от 17. 04. 2012 г.	
- Кадастровые выписки о земельных участках (выписки из государственного кадастра недвижимости) от 28. 11. 2011 г. № 39/11-ВСЗУ-121724, № 39/11-ВСЗУ- 121682, № 39/11-ВСЗУ- 121679, № 39/11-ВСЗУ- 121677.	
8. Копии графического материала	
9. Графические материалы	

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания квартала в согласованных границах разработан в соответствии с:

- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 1223 « Об Утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах» с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление Правительства № 615;
- Градостроительным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. № 190 - ФЗ;
- Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 г. № 136 - ФЗ;
- Федеральным Законом « О государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28 – ФЗ;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 г. № 214 «Об утверждении положения о государственной экспертизе землеустроительной документации»;
- Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 г. №273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. №396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- Постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 г. №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
- Методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003 г., утвержденных Росземкадастром;

- Решением городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований (межевании) в городе Калининграде»;

- СП 42.13330. 2011 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- 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», приложение к Решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003 г. № 310.

2. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания разработан на свободную от застройки территорию, расположенную в кадастровых кварталах 39:15:131917, 39:15:131919 в районе улиц Артиллерийская, Сурикова, Пирогова.

Площадь территории в пределах границ межевания – 53112,6 кв. м. На проектируемой территории расположен 1 жилой дом с хозяйственными постройками.

В границах проектируемой территории ранее сформировано (зарегистрировано в ЕГРЗ) 4 земельных участка суммарной площадью 35028 кв. м. Информация по данным земельным участкам приводится в таблице № 1.

Сведения о ранее созданных (сформированных) земельных участках

Кадастровый номер	№ зем. участка на листе ПМ-1	Наименование	Площадь, кв. м	Вид собственности, обременения
1	2	3	4	5
Ул. Артиллерийская				
39:15:131917:32	III	Земельный участок под строительство 3-5 этажных жилых домов со встроено – пристроенными административно – торговыми помещениями и объектами соцкультбыта	21280	Аренда земли (ООО «АвангардИнвестПроект»)
39:15:131919:24	IV	Земельный участок под строительство 3-5 этажных жилых домов со встроено – пристроенными административно – торговыми помещениями и объектами соцкультбыта	4942	Аренда земли (ООО «АвангардИнвестПроект»)
Ул. Пирогова				
39:15:131917:17	II	Земельный участок под существующий жилой дом	600	Собственность
Ул. Сурикова				
39:15:131917:21	I	Земельный участок под строительство 3-5 этажных жилых домов со встроено – пристроенными административно – торговыми помещениями и объектами соцкультбыта	8206	Аренда земли (ООО «АвангардИнвестПроект»)
Всего: ранее созданные (сформированные) земельные участки			35028	

Ранее созданные (сформированные) земельные участки, предлагаемые к ликвидации в соответствии с решением проекта планировки (по согласованию с заказчиком)				
39:15:131917:32	III	Земельный участок под строительство 3-5 этажных жилых домов со встроено – пристроенными административно – торговыми помещениями и объектами соцкультбыта	21280	Аренда земли (ООО «АвангардИнвестПроект»)
39:15:131919:24	IV	Земельный участок под строительство 3-5 этажных жилых домов со встроено – пристроенными административно – торговыми помещениями и объектами соцкультбыта	4942	Аренда земли (ООО «АвангардИнвестПроект»)
39:15:131917:21	I	Земельный участок под строительство 3-5 этажных жилых домов со встроено – пристроенными административно – торговыми помещениями и объектами соцкультбыта	8206	Аренда земли (ООО «АвангардИнвестПроект»)
39:15:131917:17	II	Земельный участок под существующий жилой дом	600	Собственность
Всего: ранее созданные и сформированные земельные участки, предлагаемые к ликвидации			35028	
Итого: сохраняемые ранее созданные и сформированные земельные участки			-	

3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проект межевания выполняется по результатам расчёта нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», а также с учётом рекомендаций СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Решением проекта планировки и по согласованию с заказчиком, на проектируемой территории ранее созданные (сформированные) земельные участки 39:15:131917:32, 39:15:131919:24, 39:15:131917:21, 39:15:131917:17 ликвидируются.

Данным проектом на территории, подлежащей межеванию, предлагается сформировать земельные участки под объекты строительства.

Границы земельных участков под здания и сооружения устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков, границам внутриквартальных проездов и другим естественным границам.

Проектом определена территория, подлежащая межеванию и которая предлагается под объекты жилищного строительства и объекты общественно – делового назначения – см. табл. № 2.

Таблица № 2

№ земельного участка на листе ПМ-2	Наименование объектов строительства	Колич. этажей	Проектная площадь земельного участка, кв. м	Удельный показатель земельной доли	Ориентировочный выход общей площади жилых помещений, кв. м
1	2	4	5	6	7
II	Земельный участок под объекты жилищного строительства (жилые дома с подземными паркингами и размещением над ними площадок и парковок)	6-16	27963,4	0,7	45000,0
I	Земельный участок под строительство объектов общественно – делового назначения (детский сад)	2	11772,3		
	Итого территория под размещение объектов строительства		39735,7		45000,0

4. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ МЕЖЕВАНИЯ

Площадь в границах межевания – **53112,6 кв. м**

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:

$$S_{м.} = S_{т.м.} - S_{у.д.пл.}$$

где $S_{м.}$ - площадь территории, подлежащей межеванию;

$S_{т.м.}$ - площадь территории межевания;

$S_{у.д.пл.}$ - площадь улиц, дорог.

$$S_{м.} = 53112,6 \text{ кв. м} - 13376,9 \text{ кв. м}$$

Площадь территории, подлежащей межеванию – **39735,7 кв. м.**

5. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах кадастровых кварталов 39:15:131917, 39:15:131919 в пределах улиц Артиллерийской, Сурикова, Пирогова в городе Калининграде установлено следующее (см. лист ПМ – 2):

1. Ликвидируются ранее сформированные земельные участки по улицам Артиллерийской и Сурикова под строительство 3-5 этажных жилых домов со встроено – пристроенными административно – торговыми помещениями и объектами соцкультбыта: кадастровые номера 39:15:131917:32 (№ III) площадью 21280 кв. м, 39:15:131919:24 (№ IV) площадью 4942,0 кв. м, 39:15:131917:21 (№ I) площадью 8206,0 кв. м, по улице Пирогова – под существующий жилой дом с кадастровым номером 39:15:131917:17 (№ II) площадью 600 кв. м.

2. Формируются 2 земельные участка общей площадью 39735,7 кв. м, в том числе:

- 1 земельный участок под объекты жилищного строительства площадью 27963,4 кв. м;

- 1 земельный участок под размещение объектов общественно – делового назначения площадью 11772,3 кв. м (детский сад).

Сведения по формируемым земельным участкам приведены ниже.

Таблица № 3

№ участка на листе ПМ-2	Наименование	Площадь, кв. м	Примечание
1	2	3	4
Формируемые земельные участки:			Проектируемые
<ul style="list-style-type: none"> ▪ под размещение объектов строительства жилого назначения 			
II	Земельный участок под объекты строительства (зона застройки многоэтажными жилыми домами с подземными паркингами и размещением над ними площадок и парковок)	27963,4	Обременения – территория совместного использования (пешеходное сообщение, велодорожки), санитарно-защитные зоны (водопровод, ТП) – 9892,8 кв. м
	Всего:	27963,4	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ под размещение объектов строительства общественно- деловой зоны 			
I	Земельный участок под размещение объектов строительства общественно-деловой зоны (детский сад)	11772,3	Обременений нет
	Всего:	11732,3	
	Итого по формируемым земельным участкам:	39735,7	

**6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
(проектное предложение)**

Таблица № 4

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современ- ное состояние	По решению проекта планировки
1	2	3	4	5
	Территория в границах межевания	кв. м	53112,6	53112,6
1	Территория, подлежащая межеванию, всего в том числе:	-//-	39735,7	39735,7
1.1	Территории объектов жилищного строительства (6-16-ти этажные жилые дома)	-//-	-	27963,4
1.2	Территории объектов общественно – делового назначения (детский сад)	-//-	-	11772,3
2.	Территория, не подлежащая межеванию, всего:	кв. м	13376,9	13376,9
	в том числе:			
2.2	- <i>улично-дорожная сеть</i>	-//-	13376,9	13376,9

7. ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

8. КОПИИ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

9. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ