

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МУП г. Калининграда
«Городской центр геодезии»

Проект

м е ж е в а н и я к в а р т а л а
в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная -
О. Кошевого в Московском районе
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2009 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
В. Исходные данные	13
1. Постановление мэра г. Калининграда № 235 от 12.02.2009 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная - О. Кошевого в Московском районе г. Калининграда"	14
2. Границы территории межевания	15
3. Задание на разработку градостроительной документации	16
4. Выписки из ЕГРЗ	19
5. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	20
6. Предложение по разделу земельного участка с кадастровым номером 39:15:141309:11	24

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная - О. Кошевого в Московском районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 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;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- 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 от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 465.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра г. Калининграда № 235 от 12.02.2009 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная - О. Кошевого в Московском районе г. Калининграда", муниципальный контракт № 17 по лоту № 2 на на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий для муниципальных нужд города Калининграда в 2009 году от 11.08.09г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

Территория с севера ограничена красными линиями улицы общегородского значения – Машиностроительная, с востока - красными линиями улицы районного значения О. Кошевого, с юга - улицы местного значения Батальная.

Рассматриваемая территория расположена в границе кадастрового квартала 39:15:141309 и части кадастрового квартала 39:15:141312.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет 149608,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 5, 9-этажными жилыми домами современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее создано 20 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков 68393,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с рекомендациями СП-30-101-98 "Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы формируемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

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 созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», 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:

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

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

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

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

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

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Батальная - Машиностроительная - О. Кошевого в Московском районе формируется 29 земельных участков, в том числе:

21	Земельный участок общего пользования	3370.00
22	Земельный участок общего пользования (проезд)	1580.00
23	Земельный участок общего пользования (проезд и пешеходная дорожка)	3210.00
24	Земельный участок общего пользования (проезд)	925.00
25	Земельный участок для установки контейнеров по сбору ТБО по ул. Машиностроительная	161.00
26	Земельный участок под спортивную площадку по ул. Батальная	1260.00
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	216.00
27	Земельный участок под водонасосную станцию по ул. Батальная	85.00
28	Земельный участок под торговый павильон по ул. Батальная	252.00
29	Земельный участок под пристроенное здание магазина по ул. Батальной, 75А	770.00
30	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:17	805.00
31	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:11	2185.00
32	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:11	840.00
33	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:44	1200.00
34	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:44	2680.00
34/1	проезд -	825.00
35	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:9	669.00
35/1	проезд -	257.00
36	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:48	79.00
37	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:7	39.00
38	Земельный участок для присоединения к земельному участку №39:15:141309:7	2167.00
39	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Машиностроительная, 110-116	7030.00
39/1	проезд -	543.00
39/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	134.00
39/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	260.00
40	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Машиностроительная, 158-162	5870.00
40/1	проезд -	529.00
40/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	884.00
40/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	123.00
41	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Машиностроительная, 130-144	8000.00
41/1	проезд -	752.00
41/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	219.00
41/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	441.00
42	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Машиностроительная, 118-128	5140.00
43	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 81	5737.00
43/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	304.00
44	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 83	5880.00
44/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	78.00
44/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	707.00
44/3	проезд -	105.00
45	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 79	4010.00
45/1	проезд -	254.00
45/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	342.00
45/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	192.00
46	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 77	6560.00
46/1	проезд -	705.00
46/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	611.00
47	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 73	3860.00
48	Земельный участок под многоквартирный дом по ул. Батальная, 75	5290.00
48/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	172.00
48/2	проезд -	481.00
48/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	145.00
49	Земельный участок для размещения объектов жилой зоны по ул. Батальная	1561.00
Итого формируемых земельных участков		81215.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2009 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	14,9608	14,9608
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	8,1215	8,1215
	в том числе:			
	• территории жилой застройки, из них:	- " -	5,7377	5,7377
	- территории многоэтажной застройки	- " -	—	3,0630
	- территории 3-4 этажной застройки	- " -	—	2,6747
	• территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	1,2945
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	—	1,0893
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:	- " -	6,8393	6,8393
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		6,8393	6,8393