

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МП «Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»

Проект

межевания территории
в границах красных линий улиц:
просп. Ленинский - ул. Подп. Иванникова - ул. Ген. Соммера

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий	6
Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.	6
2.2 Выводы	7
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	8
Б. Графический материал:	9
В. Исходные данные	10

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц:
просп. Ленинский - ул. Подп. Иванникова - ул. Ген. Соммера в Ленинградском районе
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;
- 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 22.02.2012 г. № 253 “О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде», муниципальный контракт №1 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий в границах городского округа «Город Калининград» и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет от 16.02.12 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в центральной жилой части исторического ядра города, в подзоне обслуживания и торговли исторического центра города и подзоне регенерации исторической среды. Территория межевания ограничена: с севера границами земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132309:28 и 39:15:132309:11; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Подп. Иванникова; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Ген. Соммера; с запада красными линиями общегородской магистрали – просп. Ленинский. Площадь территории межевания в согласованных границах – 24455,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:132309.

Существующая жилая застройка представлена 4,5-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории квартала ранее образовано три земельных участка.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков в границах красных линий 22988,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы одного ранее образованного земельного участка;
- образовать четырнадцать земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:132309:12, 39:15:132309:13 и земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

- семь земельных участков под многоквартирные дома,
- два земельных участка под административные здания,
- земельный участок под металлические гаражи для льготной категории граждан,
- земельный участок под установку контейнеров для сбора ТБО,
- земельный участок под размещение объектов малой торговли,
- земельный участок под детскую и спортивную площадку общего пользования,
- земельный участок под территорию общего пользования (проезд).

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам, 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 приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

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

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

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

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

$U_{\text{з.д.}}$ - 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 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории, ограниченной красными линиями улиц: просп. Ленинский - ул. Подп. Иванникова - ул. Ген. Соммера в Ленинградском районе, сохраняется один ранее образованный земельный участок общей площадью – 95,00м² и образуется четырнадцать земельных участков, в т.ч.:

2	под многоквартирный дом по просп. Ленинскому, 13-15	1530.00
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	169.00
2/2	охранная зона инженерных коммуникаций	102.00
3	под многоквартирный дом по просп. Ленинскому, 17-19	1645.00
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	448.00
3/2	проезд	326.00
4	под многоквартирный дом по просп. Ленинскому, 17А-23А	4020.00
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	370.00
4/2	проезд	135.00
5	под многоквартирный дом по просп. Ленинскому, 21-25	2920.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	922.00
5/2	проезд	463.00
6	под многоквартирный дом по просп. Ленинскому, 27-31 - ул. Ген. Соммера, 1-7	5600.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	15.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	479.00
6/3	проезд	464.00
7	под многоквартирный дом по ул. Ген. Соммера, 9-11	1725.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	4.00
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций	359.00
7/3	проезд	131.00
8	под многоквартирный дом по ул. Подп. Иванникова, 1А-1Б	2290.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	162.00
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций	75.00
8/3	проезд	97.00
9	под административное здание по просп. Ленинскому, 11	467.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	6.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	67.00
9/3	охранная зона инженерных коммуникаций	51.00
9/4	проезд	57.00
10	под административное здание и гаражи по ул. Подп. Иванникова, 1	1538.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	80.00
11*	под металлические гаражи для льготной категории граждан	105.00
12	под установку контейнеров для сбора ТБО	23.00
13	под размещение объектов малой торговли	31.00
14	под детскую и спортивную площадку общего пользования	1190.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	29.00
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций	56.00
15	территория общего пользования (проезд)	1276.00
Итого образуемых земельных участков		24360.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2011 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,4455
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 инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	2,4455 1,9730 - 1,9730 - 0,1276 0,3354 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " – - " -	0,0095 0,0095

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

