

Экз.

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

A. 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
B. Графический материал:	9
V. Исходные данные	10

A. 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:

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

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

$S_{\text{ж.}}$ - 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 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:

B. Исходные данные

