

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

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и
в границах красных линий
ул. П. Морозова – ул. Киевская
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.2. Выводы	7
<i>Б. Графический материал</i>	9
<i>В. Исходные данные</i>	10
2. Карта градостроительного зонирования городского округа “Город Калининград” (фрагмент)	17
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	19
4. Выписки из ГКН	24
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-12306/и от 26.06.2012 г. о корректировке проекта межевания территории в границах красных линий ул. П. Морозова – ул. Киевская	28
6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий ул. П. Морозова – ул. Киевская от 10.05.12г. № 92-1222/и	29

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. П. Морозова – ул. Киевская 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 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 (межевании) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда №330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 253 от 22.02.2012 г. "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 16.02.12г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-12306/и от 26.06.2012 г. о корректировке проекта межевания территории в границах красных линий ул. П. Морозова – ул. Киевская, заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий ул. П. Морозова – ул. Киевская от 10.05.12г. № 92-1222/и.

1. Анализ существующего положения

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

Территория ограничена красными линиями ул. П. Морозова – ул. Киевской.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:150830.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 19840,00 м².

Существующая жилая застройка представлена среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 4 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 19808,00 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», с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков, кроме земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150830:11 и 39:15:150830:2, подлежащих перераспределению.

Границы образуемых земельных участков 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 жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями 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.

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

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. П. Морозова – ул. Киевская образуется 14 земельных участков:

3	под многоквартирный дом по ул. Киевской, 103-109 - ул. П. Морозова, 1-3	4050.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>34.00</i>
3/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>384.00</i>
4	под многоквартирный дом по ул. Киевской, 95-101	6566.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>1454.00</i>
5	под существующее административно-торговое здание по ул. П. Морозова, 5А	1264.00
6	под площадку для сбора ТБО по ул. П. Морозова	40.00
7	под гараж по ул. П. Морозова	76.00
8	под склад по ул. П. Морозова	168.00
9	под нежилое строение по ул. П. Морозова	50.00
10	под существующие здания, строения и сооружения (котельная) по ул. П. Морозова	3463.00
11	под торговый павильон по ул. Киевской	32.00
12	под территорию совместного использования (проезд)	335.00
13	под территорию совместного использования (проезд)	550.00
14	под территорию совместного использования (проезд)	1610.00
15	под городской сквер по ул. П. Морозова	673.00
16	под городской сквер по ул. П. Морозова	756.00
Итого образуемых земельных участков		19633.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,9840
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 сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,9633 1,0616 - 1,0616 - 0,9017 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,0207 0,0207

Б. Графический материал

В. Исходные данные

**Данные генерального плана г. Калининграда,
выполненного НПФ «ЭНКО»**

Раздел генерального плана	Выписка	Примечание
1	2	3
<i>Функциональное зонирование</i> (схема функционального зонирования и градостроительного регулирования)	см. – графический материал М 1:5000	
<i>Проектное градостроительное зонирование</i> (схема существующего положения проектируемой территории в структуре города)	см. – графический материал М 1:5000	
<i>Основные градоформирующие элементы исторической среды</i> (схема границ территорий объектов культурного наследия)	см. – графический материал М 1:5000	
Природно-экологический раздел (схема границ зон с особыми условиями использования территории)	см. – графический материал М 1:5000	