

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 улиц:
ул. Шевченко – ул. Зарайская
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

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: ул. Шевченко – ул. Зарайская 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.

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по итогам проведения публичных слушаний по "Проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Шевченко - Зарайская в Ленинградском районе №91-1-3120/и от 11.10.2012 г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-20797/и от 29.10.2012 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой части, в бизнес подзоне исторического центра города. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями общегородской магистрали – ул. Шевченко; с востока границей земельного участка с кадастровым номером 39:15:110627:27; с юга границами земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:110627:13, 39:15:110627:9.

Площадь территории межевания – 23390,00 м².

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132527.

Существующая жилая застройка представлена 9,12-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории межевания ранее образованно три земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 21740,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- ликвидировать земельный участок с кадастровым номером 39:15:110627:8;
- образовать восемь земельных участков путем раздела земельного участка кадастровым номером 39:15:110627:23, в т.ч.:
 - 7 земельных участков под многоквартирные дома,
 - 1 земельный участок под проезд общего пользования;
- образовать три земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:
 - земельный участок для присоединения к земельному участку под многоквартирный дом по просп. Московскому, 89,
 - земельный участок для обслуживания встроенно-пристроенных помещений в многоквартирном доме по ул. Зарайской, 7-17А,
 - земельный участок под городской сквер.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям 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 в квартале, ограниченном красными линиями улиц: ул. Шевченко – ул. Зарайская в Ленинградском районе, образуется 11 земельных участков, в т.ч.:

2	под многоквартирный дом по ул. Зарайской, 1-3	1865.00
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций	100.00
2/2	охранная зона инженерных коммуникаций	189.00
3	под многоквартирный дом по ул. Зарайской, 5	1240.00
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	130.00
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций	302.00
4	под многоквартирный дом по ул. Зарайской, 7-17А	7950.00
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	445.00
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций	985.00
4/3	охранная зона инженерных коммуникаций	186.00
5	под многоквартирный дом по ул. Зарайской, 19	2270.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	19.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	43.00
5/3	охранная зона инженерных коммуникаций	412.00
6	под многоквартирный дом по просп. Московскому, 85-87	2200.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	669.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	172.00
7	под многоквартирный дом по просп. Московскому, 89	1280.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	66.00
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций	165.00
7/3	охранная зона инженерных коммуникаций	53.00
7/4	охранная зона инженерных коммуникаций	30.00
8	под многоквартирный дом по просп. Московскому, 91-93	2195.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	129.00
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций	257.00
8/3	охранная зона инженерных коммуникаций	175.00
9	территория общего пользования (проезд)	2338.00
10	для присоединения к земельному участку 7	7.00
11	для обслуживания встроено-пристроенных помещений в многоквартирном доме по ул. Зарайской, 7-17А	1225.00
11/1	проезд	410.00
11/2	охранная зона инженерных коммуникаций	227.00
12	под городской сквер	720.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	619.00
Итого образуемых земельных участков		23290.00

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	2,3390
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 и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	2,3290 1,9000 - - 1,9000 - 0,3058 0,1232
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " – - " -	0,0100 0,0100

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

