

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
пер. Лесная аллея – ул. Б. Окружная 1-я – просп. Победы
(откорректировано по результатам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

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
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
<i>Б. Графический материал:</i>	10
<i>В. Исходные данные</i>	11

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий пер. Лесная аллея – ул. Б. Окружная 1-я – просп. Победы 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 Калининграда 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», утвержденным 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., письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-3138/зи от 30.10.2012 г., письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-3293/зи от 13.11.2012 г., заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: пер. Лесная аллея – ул. Б. Окружная 1-ая – просп. Победы г. Калининграда от 17.10.2012 г. №93-1-3961/и.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в северо-западной части города, северо-восточная часть квартала расположена в зоне прочих городских территорий, основная часть квартала расположена в зоне общественно-жилого назначения.

Квартал с востока ограничен красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Большая Окружная 1-я, с юго-запада – магистральной улицы общегородского значения – просп. Победы, с запада улицы местного значения – пер. Лесная аллея.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала 39:15:110703.

Площадь территории межевания составляет 87170,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-3-этажными домами довоенного и 1965 г. строительства.

На территории квартала ранее образовано десять земельных участков, общей площадью 6698,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы десяти ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков.

- образовать пятнадцать земельных участков, в том числе:

 - восемь земельных участков – под жилые дома

 - три земельных участка – проезд общего пользования

 - два земельных участка – под озеленение специального назначения

 - один земельный участок под размещение объектов зоны застройки общественно-жилого назначения

 - один земельный участок для благоустройства территории многоквартирного дома по просп. Победы, 230

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам ранее образованных земельных участков и границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем земельным участкам.

При разработке проекта застройки земельного участка №24 предусмотреть проезд (доступ) к земельным участкам: №2 с кадастровым номером 39:15:110703:3, №3 с кадастровым номером 39:15:110703:4, №4 с кадастровым номером 39:15:110703:5.

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.

В соответствии с решением окружного Совета депутатов города Калининграда №146 от 29 июня 2009 г. «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», часть I, глава 4, статья 11, п. 11.3 и 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 разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - показатель земельной доли для зданий разной этажности

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий пер. Лесная аллея – ул. Б. Окружная 1-я – просп. Победы

сохраняется десять ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 6698,00 м²

1	под существующий многоквартирный дом	800.00	39:15:110703:22	собственность
2	для ведения садово-огородного хозяйства	483.00	39:15:110703:3	индивидуальная собственность
3	для ведения садово-огородного хозяйства	117.00	39:15:110703:4	индивидуальная собственность
4	для ведения садово-огородного хозяйства	369.00	39:15:110703:5	собственность
5	под существующее административное здание	1230.00	39:15:110703:17	собственность
6	под существующий аварийный многоквартирный дом	1300.00	39:15:110703:24	общая долевая собственность
7	для ведения садово-огородных работ	600.00	39:15:110703:9	собственность
8	под существующий жилой дом индивидуального жилищного фонда по просп. Победы №212	600.00	39:15:110703:7	собственность
9	для обслуживания существующего жилого дома индивидуального жил. фонда по просп. Победы №212	599.00	39:15:110703:6	аренда
10	для ведения садово-огородного хозяйства	600.00	39:15:110703:1	собственность

образуется пятнадцать земельных участков, общей площадью 80472,00 м², том числе:

11*	под многоквартирный дом	674.00	пер. Лесная аллея, 8
12	под многоквартирный дом	1452.00	просп. Победы, 232
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>207.00</i>	
12/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>7.00</i>	
13	под многоквартирный дом	1540.00	просп. Победы, 230
13/1	<i>проезд</i>	<i>223.00</i>	
13/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>103.00</i>	
14	под многоквартирный дом	1905.00	просп. Победы, 228
15	под многоквартирный дом	1352.00	просп. Победы, 226
15/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>31.00</i>	
16	под жилой дом инд. жилищного фонда	1000.00	просп. Победы, 216
17	под многоквартирный дом	2037.00	просп. Победы, 210
17/1	<i>сан.-защитная зона от железной дороги</i>	<i>176.00</i>	
18	под многоквартирный дом	1257.00	просп. Победы, 208
18/1	<i>сан.-защитная зона от железной дороги</i>	<i>274.00</i>	
Всего под жилые дома		11217.00	
19	проезд совместного использования	111.00	
20	проезд совместного использования	160.00	
21	проезд совместного использования	892.00	
22*	под озеленение специального назначения	158.00	
23*	под озеленение специального назначения	7287.00	
23/1	<i>охранная зона строящегося коллектора</i>	<i>878.00</i>	
24**	под размещение объекта зоны застройки общественно-жилого назначения	60267.00	

24/1	<i>охранная зона строящегося коллектора</i>	<i>5972.00</i>	
24/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>67.00</i>	
24/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>120.00</i>	
24/4	<i>санитарно-защитная зона от железной дороги</i>	<i>37595.00</i>	
25	для благоустройства территории многоквартирного дома по просп. Победы, 230	380.00	
25/1	<i>сан.-защитная зона от железной дороги</i>	<i>103.00</i>	
<i>Всего</i>		<i>69255.00</i>	

* Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от железной дороги

** При разработке проекта застройки земельного участка №24 предусмотреть проезд (доступ) к земельным участкам: №2 с кадастровым номером 39:15:110703:3, №3 с кадастровым номером 39:15:110703:4, №4 с кадастровым номером 39:15:110703:5.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2011 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	8,7170	8,7170
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	8,0472	8,0472
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	1,1217	1,1217
	- территория малоэтажной застройки	- " -	1,1217	1,1217
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	-	-
	• сверхнормативная территория	- " -	-	-
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " —	0,6698	0,6698
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,6698	0,6698

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

