

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 к в а р т а л а
в границах красных линий улиц:
ул. Славянская – ул. Сухумская – ул. Карташева – ул. Урицкого
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

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
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-06-17030/и от 07.09.2012 г.	
6. Заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания кварталов в границах красных линий улиц: Славянская – Сухумская – Карташева – Урицкого и Аральская – Ижорская - Карташева в Центральном районе №1 1040-2978/и от 06.07.2012 г.	

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: ул. Славянская – ул. Сухумская – ул. Карташева – ул. Урицкого в Центральном 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 результатам публичных слушаний по проектам межевания кварталов в границах красных линий улиц: Славянская – Сухумская – Карташева – Урицкого и Аральская – Ижорская - Карташева в Центральном районе №11040-2978/и от 06.07.2012 г и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-06-17030/и от 07.09.2012 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Сухумская; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Карташева; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Урицкого; с запада красными линиями улицы местного значения – ул. Славянская. Площадь территории межевания в границах красных линий улиц – 40210,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:110627.

Существующая жилая застройка представлена 1,2-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории межевания ранее образованно пятнадцать земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 15642,00 м².

Часть территории межевания расположена в санитарно-защитной зоне от основных источников загрязнения.

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- образовать двадцать два земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, в т.ч.:

пять земельных участков под многоквартирные дома,

земельный участок под жилой дом,

четыре земельных участка для благоустройства территории многоквартирных домов,

земельный участок под детскую площадку,

земельный участок под газгольдер,

четыре земельных участка для присоединения к ранее образованным земельным участкам,

два земельных участка для размещения объектов зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3),

три земельных участка для перераспределения,

земельный участок под территорию совместного использования (проезд).

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. Славянская – ул. Сухумская – ул. Карташева – ул. Урицкого в Центральном районе, образуется двадцать два земельных участка, в т.ч.:

16	под многоквартирный дом по ул. Сухумской, 16-16А	5286.00
17	под многоквартирный дом по ул. Урицкого, 14	1305.00
18*	под многоквартирный дом по ул. Урицкого, 16	2337.00
19	под многоквартирный дом по ул. Урицкого, 18	1944.00
19/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	19.00
19/2	<i>проезд</i>	242.00
20	под многоквартирный дом по ул. Урицкого, 22	1505.00
20/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	555.00
21	под жилой дом по ул. Урицкого, 18А	766.00
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	26.00
22	для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Урицкого, 20	1387.00
22/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	62.00
22/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	29.00
22/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	14.00
22/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	159.00
23	для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Сухумской, 18	2598.00
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	306.00
24	для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Сухумской, 8	1684.00
25	для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Сухумской, 10	465.00
26	под детскую площадку	153.00
26/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	111.00
27	под газгольдер	133.00
28	для присоединения к земельному участку 15	249.00
29	для присоединения к земельному участку 1	112.00
30	для присоединения к земельному участку 12	56.00
31	для присоединения к земельному участку 14	32.00
32	для размещения объектов зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)	1163.00
33	для размещения объектов зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)	1446.00
33/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	518.00
34	для перераспределения	553.00
35	для перераспределения	134.00
36	для перераспределения	860.00
37	территория совместного использования (проезд)	400.00
	Всего образуемых земельных участков	24568.00

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	4,0210
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	2,4568 1,3143 1,3143 - - 0,0153 0,0533 1,0739
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	1,5642 1,5642

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

