

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. Чапаева – просп. Мира – ул. Кутузова – ул. М. Расковой
(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	8
<i>Б. Графический материал:</i>	9
<i>В. Исходные данные</i>	10

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Чапаева – просп. Мира – ул. Кутузова – ул. М. Расковой 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 проекта 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 от 12.09.2012 г. исх. №028-23/угр 906-6508, заключение по результатам публичных слушаний по проектам межевания территорий в границах красных линий: ул. Чапаева - просп. Мира - ул. Кутузова - ул. М. Расковой; ул. Минина и Пожарского - просп. Мира - ул. Е. Ковальчук - просп. Победы в городе Калининграде исх. №11050-3149/и от 20.08.2012 г.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в западной парковой и жилой части города, в зоне малоэтажной застройки исторических районов.

Квартал ограничен красными линиями улиц местного значения: с юго-запада - ул. М. Расковой, с северо-запада – ул. Чапаева, с северо-востока - магистральной улицы общегородского значения – просп. Мира, с юго-востока магистральной улицы районного значения – ул. Кутузова.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала 39:15:111005.

Площадь территории в границах красных линий составляет 14370,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными домами до 1945 г.-1962 г. строительства.

На территории квартала ранее образовано девять земельных участков, общей площадью 8588,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

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

- образовать девять земельных участков, в том числе:

 - пять земельных участков - под многоквартирный дом

 - один земельный участок для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:111005:5

 - два земельных участка под проезды совместного использования

 - один земельный участок под гараж.

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.

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 ул. Чапаева – просп. Мира – ул. Кутузова – ул. М. Расковой

сохраняется девять ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков общей площадью 8588,00 м²:

1	под КТП-119	14.00	39:15:111005:5	аренда
2	под сущ. административное здание	818.00	39:15:111005:4	собственность
3	под стр-во административного здания со встроенным магазином	980.00	39:15:111005:1	аренда
4	под существующий жилой дом	1013.00	39:15:111005:7	аренда
5	под сущ. индивидуальный жилой дом и два гаража	1149.00	39:15:111005:2	аренда
6	под сущ. многоквартирный дом	1266.00	39:15:111005:14	общая долевая собственность
7	под сущ. индивидуальный жилой дом	1075.00	39:15:111005:11	общая долевая собственность
8	под проезд к сущ. индивидуальному жилому дому по ул. Кутузова, 8	109.00	39:15:111005:12	-
9	под сущ. здание и сооружения станции юных техников	2164.00	39:15:111005:9	-

образуется девять земельных участков, общей площадью 5782,00 м², том числе:

пять земельных участков под многоквартирные дома общей площадью 5492,00 м²:

10	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1046.00	ул. Чапаева, 3
10/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	65.00	
11	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1069.00	ул. Чапаева, 5
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	78.00	
12	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1014.00	ул. Чапаева, 9
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	112.00	
13	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1221.00	ул. М. Расковой, 20-22
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	88.00	
13/2	<i>проезд</i>	93.00	
14	под многоквартирный дом, в т. ч.:	1142.00	ул. Кутузова, 6

три земельных участка общей площадью 290,00 м²:

15*	для присоединения к зем. участку с кадастровым номером 39:15:111005:5	14.00	
16	под проезд совместного использования	202.00	
17	под проезд совместного использования	40.00	
18**	под гараж	34.00	

* Земельный участок полностью находится в охранной зоне инженерных коммуникаций

** Доступ к земельному участку №17 под гараж обеспечить через земельный участок с кадастровым номером 39:15:111005:12

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	1,4370	1,4370
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	0,5782	0,5782
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,5782	0,5782
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,5782	0,5782
	- 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:	- " —	0,8588	0,8588
	Ранее образованные сохраняемые земельные участки в границах красных линий	- " -	0,8588	0,8588

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

