

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

Проект

межевания территории
в границах красных линий улиц
Театральная – Ген. Галицкого

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
2.2. Выводы	_____
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	_____
Б. Графический материал:	_____
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	_____
2. План границ земельных участков	_____
3. Разбивочный чертёж красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 22.02.2012 г. № 253 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	_____
2. Выписки из ГКН	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	_____
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц Театральная – Ген.Галицкого разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* 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 № 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 22.02.2006г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г. Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001г.

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 от 16.02.2012 г. № 1 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий в границах городского округа «Город Калининград» и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной жилой зоне в историческом ядре города, в бизнес подзоне исторического центра города (ОИ-2).

Территория межевания ограничена:

- с северо-востока красными линиями общегородской магистрали - улица Театральная;
- с юго-востока красными линиями улицы местного значения – Ген. Галицкого;
- с юго-запада территорией смежных кадастровых участков 39:15:132313:8, 39:15:132313:18 и 39:15:132313:30;
- с запада территорией смежных кадастровых участков 39:15:132313:367, 39:15:132313:43.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132313.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет 14 920,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 4,5-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано два земельных участка, общей площадью 13 607,00 м².

Образуемые земельные участки полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

2. Проектное решение

Проект межевания территории выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, 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 также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованного земельного участка с кадастровым номером 39:15:132313:10 и перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 39:15:132313:3.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения доступа ко всем образуемым земельным участкам с территории общего пользования.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

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

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.2009 г. и 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 приходящийся на 1 m^2 общей площади жилых и нежилых помещений для многоквартирных домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер участка, m^2

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, m^2 ;

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли.

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

Б. Графический материал

B. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц Театральная – Ген. Галицкого перераспределяется один земельный участок (№ 1 – по проекту) площадью в границах красных линий 12 895,00 м², сохраняется один ранее образованный земельный участок (№ 2), площадью 712,00 м² и образуется девять земельных участков (№ 3-11), в т.ч.:

Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
3	под многоквартирный дом по ул. Театральная, 33А-33Б	2455.00
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций	719.00
3/2	проезд	56.00
4	под многоквартирный дом по ул. Театральная, 29-33	2611.00
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	592.00
4/2	проезд	231.00
5	под многоквартирный дом по ул. Театральная, 23-27	2980.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	336.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	69.00
5/3	охранная зона инженерных коммуникаций	33.00
5/4	проезд	245.00
6	под многоквартирный дом по ул. Ген.Галицкого, 2-4	1488.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	40.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	50.00
6/3	проезд	177.00
7	под многоквартирный дом по ул. Ген.Галицкого, 4А-4Б	1500.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	277.00
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций	103.00
7/3	проезд	248.00
8	под многоквартирный дом по ул. Ген.Галицкого, 6-10	2336.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	134.00
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций	437.00
8/3	проезд	454.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома		13370.00
Образуемые земельные участки под земли общего пользования, в т.ч.:		
9	под проезд совместного использования и пешеходную дорожку совместного использования по ул. Театральная	748.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	207.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	19.00
9/3	охранная зона инженерных коммуникаций	38.00
10	под площадку для сбора ТБО по ул. Ген.Галицкого	73.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	43.00
Всего образуемых земельных участков под земли общего пользования		821.00
Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:		
11	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132313:18 по ул. Ген.Галицкого	17.00
	Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством	17.00
	Всего образуемых земельных участков	14208.00
	ИТОГО	14920.00
Образуемые земельные участки полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения		

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,4920	1,4920
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 многоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория малоэтажной застройки ● территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения ● территория общего пользования ● территория для целей строительства 	- " -	1,4208 1,2281 0,9427 0,3943 0,0017 0,0821 -	1,4208 1,2281 0,9427 0,3943 0,0017 0,0821 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки 	- " -	0,0712 0,0712	0,0712 0,0712