

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. Старорусской –
ул. Третьяковской – ул. Волховской
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

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
<i>Б. Графический материал</i>	9
<i>В. Исходные данные</i>	10
2. Карта градостроительного зонирования городского округа “Город Калининград” (фрагмент) _____	17
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» _____	19
4. Выписки из ГКН _____	24
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-16907/и от 06.09.2012 г. о корректировке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Старорусской – ул. Третьяковской – ул. Волховской _____	28
6. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. ул. Старорусской – ул. Третьяковской – ул. Волховской г.Калининграда от 23.08.12г. № 93-1-3213/и _____	29

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Старорусской – ул. Третьяковской – ул. Волховской 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;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- 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;
- «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;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевания) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда №330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 253 от 22.02.2012 г. "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 16.02.12г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания является письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-16907/и от 06.09.2012 г. о корректировке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Старорусской – ул. Третьяковской – ул. Волховской, заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Старорусской – ул. Третьяковской – ул. Волховской от 23.08.12г. № 93-1-3213/и.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города в зоне застройки малоэтажными жилыми домами.

Территория ограничена красными линиями ул. Старорусской – ул. Третьяковской – ул. Волховской.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121030.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 25560,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 11 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 14384,00 м².

Территория межевания полностью расположена в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, 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 так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

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, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии 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, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

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

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

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Старорусской – ул. Третьяковской – ул. Волховской образуется 14 земельных участков:

12	под многоквартирный дом по ул. Волховской, 12-14	1000.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	54.00
13	под многоквартирный дом по ул. Волховской, 16-18	975.00
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	55.00
13/2	проезд -	34.00
14	под многоквартирный дом по ул. Старорусской, 2-4	1320.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	172.00
14/2	проезд -	9.00
15	под многоквартирный дом по ул. Старорусской, 10-16	2810.00
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	199.00
16	под многоквартирный дом по ул. Третьяковской, 19	884.00
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	39.00
16/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	159.00
17	под многоквартирный дом по ул. Третьяковской, 13	1118.00
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	112.00
18	под многоквартирный дом по ул. Третьяковской, 11	1070.00
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	105.00
19	под многоквартирный дом по ул. Третьяковской, 9	1080.00
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	106.00
20	для присоединения к земельному участку № 6	376.00
21	для присоединения к земельному участку № 11	90.00
22	для присоединения к земельному участку № 4	211.00
23	для присоединения к земельному участку № 1	55.00
24	для присоединения к земельному участку № 2	47.00
25	проезд совместного использования	130.00
Итого образуемых земельных участков		11166.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,5560
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, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,1176 1,0257 1,0257 - - 0,0130 0,0779
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки 	- " -	1,4384 1,4384

Б. Графический материал

В. Исходные данные