

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. Яновская – ул. Грига – ул. Фрунзе

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. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 14.03.2012 г. № 70-11-4499/и _____	16
3. Карта градостроительного зонирования городского округа “Город Калининград” (фрагмент) _____	17
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» _____	19
5. Выписки из ГКН _____	24

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Яновская – ул. Грига – ул. Фрунзе 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 (межевании) 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" № 276 от 28.02.2012 г. "О разработке проекта межевания территории в границах красных линий ул. Яновская – ул. Грига – ул. Фрунзе в Ленинградском районе города Калининграда", 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., письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 14.03.2012 г. № 70-11-4499/и.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города в обслуживающе-жилой подзоне исторического центра города.

Территория ограничена красными линиями ул. Яновская – ул. Грига – ул. Фрунзе.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132510.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 19458,00 м².

Существующая жилая застройка представлена мало- и среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 2 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 19458,00 м².

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, кроме земельного участка с кадастровым номером 39:15:132510:18, подлежащего перераспределению.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

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. Яновская – ул. Грига – ул. Фрунзе образуется 8 земельных участков:

2	под общежитие по ул. Яновской, 5-7	2290.00
2/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	197.00
2/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	214.00
3	под многоквартирный дом по ул. Грига, 42-48	3920.00
3/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	899.00
4	под многоквартирный дом по ул. Грига, 36-40 - ул. Фрунзе, 87-89	3370.00
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	176.00
4/2	проезд -	70.00
5	под многоквартирный дом по ул. Фрунзе, 91	2300.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	27.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	9.00
5/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	379.00
5/4	проезд -	315.00
6	под многоквартирный дом по ул. Фрунзе, 97-101	2550.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	320.00
7	под многоквартирный дом по ул. Фрунзе, 103-103А	1550.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	132.00
7/2	проезд -	149.00
8	под гаражи по ул. Фрунзе	900.00
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	125.00
9	проезд совместного использования	371.00
Итого образуемых земельных участков		17251.00

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	1,9458
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	1,7333 1,5980 0,1550 1,4430 - 0,1271 -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки 	- " -	0,0082 0,0082

Б. Графический материал

В. Исходные данные