

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 территории
в границах красных линий
просп. Ленинский – ул. Казанская – ул. Багратиона

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2013 г.

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. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
Результаты расчета приведены в таблице 2.	6
2.3 Выводы	7
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	8
Б. Графический материал:	9
В. Исходные данные	10

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий просп. Ленинский – ул. Казанская – ул. Багратиона 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» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.;
- 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 18.02.2013 г. № 183 " О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде» и муниципальный контракт от 22.03.2013 г. №1 «На выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет в границах городского округа «Город Калининград».

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в южной жилой части исторического ядра города, в подзоне обслуживания и торговли. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Казанская; с востока красными линиями проезда; с юга красными линиями общегородской магистрали – ул. Багратиона; с запада красными линиями общегородской магистрали – просп. Ленинский.

Площадь территории межевания – 20600,00 м².

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:140410.

Существующая жилая застройка представлена 5,6-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории межевания ранее образованно 2 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 20405,00 м².

2. Проектное решение

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

Проектом предлагается:

- сохранить границы 1 ранее образованного земельного участка;
- образовать 18 земельных участков путем раздела земельного участка с КН 39:15:140410:2, в т.ч.:
 - 8 земельных участков под многоквартирные дома;
 - 3 земельных участка под НТО;
 - 1 земельный участок под здание магазина;
 - 1 земельный участок под гаражи индивидуального пользования;
 - 1 земельный участок под здание бывшей котельной;
 - 1 земельный участок под детскую площадку;
 - 1 земельный участок под контейнерную площадку по сбору ТБО;
 - 2 земельных участка под территорию общего пользования (проезд);
- образовать 3 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности, для присоединения к земельным участкам под многоквартирные дома.

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 с земель общего пользования, 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 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 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

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. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице 2.

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями просп. Ленинский – ул. Казанская – ул. Багратиона, образуется 21 земельный участок, в т.ч.:

2	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Багратиона, 82-88	3015.00
2/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	208.00
3	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Багратиона, 90-96	2975.00
3/1	<i>проезд</i>	38.00
3/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	365.00
4	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Багратиона, 98-104	2660.00
4/1	<i>проезд</i>	308.00
4/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	113.00
4/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	25.00
5	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Багратиона, 106-110	1880.00
5/1	<i>проезд</i>	239.00
5/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	457.00
6	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Багратиона, 112	670.00
6/1	<i>проезд</i>	27.00
6/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	31.00
6/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	48.00
7	под многоквартирный среднеэтажный дом по просп. Ленинскому, 123-129	2270.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	635.00
8	под многоквартирный среднеэтажный дом по просп. Ленинскому, 119-121	1410.00
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	85.00
8/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	228.00
8/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	48.00
9	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Казанской, 2-8	2510.00
9/1	<i>проезд</i>	41.00
9/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	598.00
10	под газетно-журнальный киоск (НТО)	25.00
10/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	9.00
11*	под гаражи индивидуального пользования	1290.00
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	30.00
12	под здание бывшей котельной	103.00
13	под магазин	173.00
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	7.00
14**	под объект малой торговли (НТО)	21.00
15	под объекты малой торговли (НТО)	164.00
16	под детскую площадку	337.00
17	под контейнерную площадку по сбору ТБО	67.00
17/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	20.00
17/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	4.00
18	территория совместного использования (проезд)	493.00
19	территория совместного использования (проезд)	242.00
20	для присоединения к земельному участку 5	70.00
21	для присоединения к земельному участку 6	15.00
22	для присоединения к земельному участку 2	110.00
Всего образуемых земельных участков		20500.00

*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку 16.

**Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2012 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,0600
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	2,0500 1,7390 - 1,7390 - 0,2180 0,0735 0,0195
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " – - " -	0,0100 0,0100

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

