

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. Мира – ул. Грекова – пер. Театральный
(откорректировано по результатам публичных слушаний)

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
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/19411 от 05.07.2013 г.	
6. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий: просп. Мира – ул. Грекова – пер. Театральный исх. № И-КМИ-09/19227 от 04.07.2013 г.	

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий просп. Мира – ул. Грекова – пер. Театральный 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».

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания территории в границах красных линий: просп. Мира – ул. Грекова –пер. Театральный исх. № И-КМИ-09/19227 от 04.07.2013 г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/19411 от 05.07.2013 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северо-западной жилой части исторического ядра города, в зоне общественно-жилого назначения. Территория межевания ограничена: с северо-запада и севера красными линиями улицы местного значения – ул. Грекова; с востока красными линиями основного проезда – пер. Театральный; с юга и юго-запада красными линиями общегородской магистрали – просп. Мира.

Площадь территории межевания – 10035,00 м².

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121562.

Существующая жилая застройка представлена 4,5-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На территории межевания ранее образованно 3 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 10021,00 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;
- снять с государственного кадастрового учета в судебном порядке 1 ранее образованный земельный участок с КН 39:15:121562:167, т.к. данный земельный участок образован под встроенные помещения находящиеся в многоквартирном доме по ул. Грекова, 3-5 – пер. Театральный, 3 и его границы пересекают границы земельного участка с КН 39:15:121562:2;
- образовать 9 земельных участков путем раздела земельного участка с КН 39:15:121562:2, в т.ч.:
 - 6 земельных участков под многоквартирные дома,
 - 1 земельный участок под территорию общего пользования (проезд),
 - 1 земельный участок под озеленение (сквер),
 - 1 земельный участок под улично-дорожную сеть (тротуары);
- образовать 1 земельный участок для перераспределения из земель, находящихся в государственной собственности.

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. Мира – ул. Грекова – пер. Театральный, образуется 10 земельных участков, в т.ч.:

2	под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Грекова, 3-5 - пер. Театральный, 3	2385.00
2/1	проезд	97.00
2/2	охранная зона инженерных коммуникаций	57.00
2/3	охранная зона инженерных коммуникаций	110.00
2/4	охранная зона инженерных коммуникаций	13.00
2/5	охранная зона инженерных коммуникаций	73.00
3	под многоквартирный малоэтажный дом по пер. Театральному, 1-1А	1043.00
3/1	проезд	33.00
3/2	охранная зона инженерных коммуникаций	72.00
4	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Мира, 6-8	1104.00
4/1	проезд	175.00
4/2	охранная зона инженерных коммуникаций	94.00
5	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Мира, 10/12	1140.00
5/1	проезд	129.00
5/2	проезд	23.00
5/3	охранная зона инженерных коммуникаций	217.00
5/4	охранная зона инженерных коммуникаций	71.00
6	под многоквартирный малоэтажный дом по просп. Мира, 14-16	1420.00
6/1	проезд	224.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	165.00
6/3	охранная зона инженерных коммуникаций	151.00
6/4	охранная зона инженерных коммуникаций	89.00
7	под многоквартирный среднеэтажный дом по просп. Мира, 18-20А	1845.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	227.00
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций	105.00
8*	территория общего пользования (проезд)	198.00
9	под озеленение (сквер)	129.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	31.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	24.00
10**	под улично-дорожную сеть (тротуары)	560.00
11**	для перераспределения (присоединение к смежным земельным участкам)	131.00
Всего образуемых земельных участков		9955.00

*Земельные участки полностью расположены в охранной зоне инженерных коммуникаций

**Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций, за красными линиями ул. Грекова и просп. Мира

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	1,0035
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	0,9955 0,8937 0,7092 0,1845 - - 0,0887 0,0131
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	0,0080 0,0080

Б. Графический материал:

В. Исходные данные