

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

Проект

межевания территории
в границах красных линий
ул. Н. Карамзина – ул. У. Громовой
(откорректировано по итогам проведения 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	10
Б. Графический материал:	11
В. Исходные данные	12

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Н. Карамзина – ул. У. Громовой 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 ул. Н. Карамзина - ул. У. Громовой исх. № И-КМИ-09/32513 от 14.10.2013 г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/33654 от 24.10.2013 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в южной жилой части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1). Территория межевания ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. У. Громовой, красными линиями улицы районного значения – ул. О. Кошевого, красными линиями улицы местного значения - ул. Н. Карамзина, красными линиями главного проезда – булл. Южный, границами ранее образованных земельных участков.

Площадь территории межевания – 184240,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 170240,00 м².

Территория межевания расположена в границах кадастрового квартала 39:15:142020.

Существующая жилая застройка представлена 5,10-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории межевания ранее образовано 25 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 109672,00 м², в т.ч. в границах красных линий - 109306,00 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 22 ранее образованных земельных участков;
- уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 39:15:142020:34;
- образовать 22 земельных участка путем раздела 3 земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:142020:34, 39:15:142020:30, 39:15:142020:10.
- образовать 42 земельных участка из земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать части ранее образованных земельных участков с КН 39:15:142020:53, 39:15:142020:56 под проезды и пешеходные связи.

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 ул. Н. Карамзина – ул. У. Громовой, образуется 64 земельных участка, в т.ч.:

23	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. У. Громовой, 39-41	3260.00
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций	882.00
24	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. У. Громовой, 43-45	3370.00
24/1	охранная зона инженерных коммуникаций	172.00
24/2	охранная зона инженерных коммуникаций	1152.00
24/3	проезд	340.00
25	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. У. Громовой, 47-57	4480.00
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1273.00
25/2	охранная зона инженерных коммуникаций	543.00
25/3	охранная зона инженерных коммуникаций	4.00
25/4	проезд	588.00
26	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. У. Громовой, 59-65	3560.00
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций	912.00
26/2	проезд	46.00
27	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. У. Громовой, 69-75	3050.00
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций	712.00
27/2	охранная зона инженерных коммуникаций	572.00
28	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. У. Громовой, 77-79	2600.00
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций	547.00
28/2	проезд	370.00
29	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. У. Громовой, 83-93	4955.00
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций	711.00
29/2	охранная зона инженерных коммуникаций	68.00
29/3	проезд	890.00
30	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. У. Громовой, 95-97	1705.00
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций	284.00
30/2	охранная зона инженерных коммуникаций	33.00
31	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Н. Карамзина, 15	1232.00
31/1	охранная зона инженерных коммуникаций	123.00
31/2	охранная зона инженерных коммуникаций	117.00
31/3	проезд	210.00
32	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Н. Карамзина, 17-23	2392.00
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций	326.00
32/2	охранная зона инженерных коммуникаций	14.00
32/3	проезд	390.00
33	под многоквартирный среднеэтажный дом по бул. Южному, 18-24	2550.00
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций	477.00
33/2	охранная зона инженерных коммуникаций	300.00
34	под многоквартирный среднеэтажный дом по бул. Южному, 17-23	3275.00
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций	394.00
34/2	охранная зона инженерных коммуникаций	194.00
34/3	проезд	342.00
35	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Интернациональной, 52-54	3165.00
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций	46.00
35/2	охранная зона инженерных коммуникаций	23.00
35/3	охранная зона инженерных коммуникаций	138.00
35/4	охранная зона инженерных коммуникаций	383.00
35/5	проезд и пешеходная связь	280.00
36	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Интернациональной, 56-58	3330.00
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций	42.00
36/2	охранная зона инженерных коммуникаций	260.00
36/3	охранная зона инженерных коммуникаций	151.00

36/4	охранная зона инженерных коммуникаций	259.00
36/5	проезд	357.00
37	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Интернациональной, 60-62	3410.00
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций	426.00
37/2	охранная зона инженерных коммуникаций	365.00
37/3	проезд	281.00
38	под многоквартирный среднеэтажный дом по бул. Южному, 25-31	3130.00
38/1	охранная зона инженерных коммуникаций	113.00
38/2	охранная зона инженерных коммуникаций	87.00
39	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Интернациональной, 66-68	3195.00
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций	190.00
39/2	охранная зона инженерных коммуникаций	564.00
40	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Интернациональной, 70	2000.00
40/1	охранная зона инженерных коммуникаций	280.00
41	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Интернациональной, 72	1548.00
41/1	охранная зона инженерных коммуникаций	80.00
41/2	охранная зона инженерных коммуникаций	425.00
42	под многоквартирный среднеэтажный дом по бул. Южному, 33-43	4555.00
42/1	охранная зона инженерных коммуникаций	41.00
42/2	охранная зона инженерных коммуникаций	1034.00
42/3	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
43	под многоквартирный среднеэтажный дом по бул. Южному, 45-47	2605.00
43/1	охранная зона инженерных коммуникаций	282.00
43/2	охранная зона инженерных коммуникаций	74.00
43/3	охранная зона инженерных коммуникаций	716.00
43/4	проезд	64.00
44	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. О. Кошевого, 82-88	3340.00
44/1	охранная зона инженерных коммуникаций	435.00
44/2	охранная зона инженерных коммуникаций	45.00
45	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Н. Карамзина, 41-47	4140.00
45/1	охранная зона инженерных коммуникаций	915.00
45/2	охранная зона инженерных коммуникаций	293.00
45/3	проезд	460.00
45/4	проезд	102.00
46	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Н. Карамзина, 37	1332.00
46/1	охранная зона инженерных коммуникаций	17.00
46/2	охранная зона инженерных коммуникаций	41.00
46/3	проезд	209.00
47	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Н. Карамзина, 50-56	2786.00
47/1	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00
47/2	проезд и пешеходная связь	417.00
48	под многоквартирный среднеэтажный дом по бул. Южному, 42-48	2730.00
48/1	охранная зона инженерных коммуникаций	8.00
48/2	охранная зона инженерных коммуникаций	91.00
48/3	пешеходная связь	153.00
49	под многоквартирный среднеэтажный дом по бул. Южному, 34-40	2980.00
49/1	охранная зона инженерных коммуникаций	280.00
49/2	пешеходная связь	168.00
50	под многоквартирный среднеэтажный дом по бул. Южному, 26-32	2985.00
50/1	охранная зона инженерных коммуникаций	22.00
50/2	охранная зона инженерных коммуникаций	295.00
50/3	охранная зона инженерных коммуникаций	12.00
50/4	пешеходная связь	181.00
51	под многоквартирный среднеэтажный дом по ул. Н. Карамзина, 25-31	2400.00
51/1	проезд и пешеходная связь	164.00
52	под многоквартирный многоэтажный дом по ул. Н. Карамзина, 33	861.00
52/1	охранная зона инженерных коммуникаций	86.00
52/2	проезд и пешеходная связь	175.00
53	под спортивную площадку	1100.00

53/1	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00
53/2	охранная зона инженерных коммуникаций	110.00
53/3	охранная зона инженерных коммуникаций	35.00
54	под здание ВНС	100.00
55	под контейнерную площадку по сбору ТБО	50.00
56	под здание ЦТП	365.00
57	под размещение объектов малой торговли (НТО)	95.00
58	под административное здание по ул. У. Громомой, 81	514.00
59	под размещение объектов малой торговли (НТО)	100.00
60	под здание ЦТП по ул. Н. Карамзина, 11А	527.00
61	под здание ВНС	173.00
62	под здание теплового пункта	415.00
63	под контейнерную площадку по сбору ТБО	29.00
64	для перераспределения	1580.00
65	для перераспределения	88.00
66	для присоединения к земельному участку 9 (КН :24)	87.00
67	для перераспределения	373.00
68	для перераспределения	370.00
69	для присоединения к земельному участку 16 (КН :38)	248.00
70	для присоединения к земельному участку 16 (КН :38)	251.00
71	для присоединения к земельному участку 52	554.00
71/1	проезд	143.00
72	для присоединения к земельному участку 23 (КН :41)	122.00
73	для благоустройства территории многоквартирного многоэтажного дома по ул. Интернациональной, 74	724.00
74	для благоустройства территории многоквартирного многоэтажного дома по ул. Интернациональной, 74	434.00
75	для благоустройства территории многоквартирного многоэтажного дома по ул. Интернациональной, 74	586.00
76	для благоустройства территории многоквартирного многоэтажного дома по ул. Интернациональной, 72	563.00
77	для благоустройства территории многоквартирного многоэтажного дома по ул. Интернациональной, 70	455.00
78	для благоустройства территории многоквартирного многоэтажного дома по ул. Интернациональной, 72	439.00
79	территория совместного использования (проезд)	36.00
80	территория совместного использования (проезд)	1788.00
81	территория совместного использования (проезд)	1382.00
82	территория совместного использования (проезд)	603.00
83	территория совместного использования (проезд)	971.00
84	территория совместного использования (проезд)	2350.00
85	территория совместного использования (проезд)	1045.00
86	территория совместного использования (улица)	246.00
Всего образуемых земельных участков		105684.00

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	18,4240
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	10,5438 8,6921 - 5,5913 3,1008 0,1888 0,9755 0,6874
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " – - " -	8,1758 6,4802

Б. Графический материал:

В. Исходные данные