

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. Кутузова – ул. Закавказская – просп. Победы

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2013 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	3
Введение	4
2. Проектное решение	5
2.2 Выводы	7
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	8
<i>Б. Графический материал:</i>	9
<i>В. Исходные данные</i>	10

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Кутузова – ул. Закавказская – просп. Победы 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;
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда 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», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 05.09.2013 г. №1337 “О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде», муниципальный контракт 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 разрабатывается проект межевания, расположена в западной парковой и жилой зоне. Территория межевания находится в зоне малоэтажной застройки исторических районов.

Территория межевания с юга ограничена красными линиями магистральной улицы общегородского значения – просп. Победы, с северо-запада магистральной улицы районного значения – ул. Кутузова, с востока улицы местного значения – ул. Закавказской.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:111032.

Площадь территории межевания составляет 13842,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-3 этажными жилыми домами до 1945 г. строительства.

На территории квартала ранее образовано семь земельных участков, общей площадью 8620,00 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 шести ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков.

- разделить один земельный участок с кадастровым номером 39:15:111032:4 на два земельных участка: под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Кутузова, 41 и земельный участок, фактически используемый собственниками другого жилого дома - для обслуживания многоквартирного дома по ул. Закавказской, 17.

- образовать десять земельных участков, в том числе:

 - пять земельных участков – под многоквартирные дома

 - один земельный участок - под памятник Кутузову М.И.

 - один земельный участок - под проезд совместного использования

 - два земельных участка – для обслуживания многоквартирных домов

 - один земельный участок - для обслуживания административного здания.

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем 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.

В соответствии с решением окружного Совета депутатов города Калининграда №146 от 29 июня 2009 г. «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», часть I, глава 4, статья 11, п. 11.3 и рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания 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 разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

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

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Кутузова – ул. Закавказская – просп. Победы предлагается

сохранить шесть ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков, общей площадью 7509,00 м², в т. ч. в границах красных линий 7280,00 м²:

1	под сущ. адм. здание	ул. Кутузова, 39	1313.00	39:15:111032:6	аренда
2	под сущ. здание	ул. Кутузова, 43-45	2278.00	39:15:111032:5	постоянное бессрочное пользование
3	под ТП-52	ул. Кутузова, 43-45	63.00	39:15:111032:3	аренда
4	под сущ. многоквартирн. дом	ул. Закавказская, 13	1550.00	39:15:111032:9	долевая собственность
5*	под городской сквер	ул. Кутузова	1140.00	39:15:111032:10	собственность
6	под сущ. адм. здание	просп. Победы, 38А	1165.00	39:15:111032:7	собственность

* Площадь земельного участка в границах красных линий - 990.00 кв.м.

разделить один земельный участок с кадастровым номером 39:15:111032:4 на два земельных участка: под многоквартирный малоэтажный дом по ул. Кутузова, 41 и земельный участок, фактически используемый собственниками другого жилого дома - для обслуживания многоквартирного дома по ул. Закавказской, 17

образовать десять земельных участков, общей площадью 6614,00 м², в том числе:

7	под многоквартирн. малоэт. дом, в т. ч.:	1070.00	ул. Кутузова, 41 (раздел 39:15:111032:4)
7/1	<i>охранная зона инж. коммуникаций</i>	<i>194.00</i>	
8	под многоквартирн. малоэт. дом, в т. ч.:	1084.00	ул. Закавказская, 17
8/1	<i>охранная зона инж. коммуникаций</i>	<i>172.00</i>	
9	под многоквартирн. малоэт. дом, в т. ч.:	858.00	ул. Закавказская, 11
9/1	<i>охранная зона инж. коммуникаций</i>	<i>150.00</i>	
10	под многоквартирн. малоэт. дом, в т. ч.:	1842.00	просп. Победы, 36-38
10/1	<i>охранная зона инж. коммуникаций</i>	<i>123.00</i>	
11	под многоквартирн. малоэт. дом, в т. ч.:	1120.00	ул. Кутузова, 47
11/1	<i>охранная зона инж. коммуникаций</i>	<i>50.00</i>	
Всего под жилые дома		5974.00	
12	под памятник Кутузову М.И.	370.00	
13	под проезд совместного использования	140.00	
14**	для обслуживания многоквартирн. дома по ул. Кутузова, 41	57.00	
15	для обслуж. многоквартирн. дома по ул. Закавказской, 17, в т. ч.:	46.00	ул. Закавказская, 17 (раздел 39:15:111032:4)
15/1	<i>охранная зона инж. коммуникаций</i>	<i>33.00</i>	
16	для обслуживания адм. здания по просп. Победы, 38А	27.00	
Всего		640.00	

** 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 2011 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,3842	1,3842
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	0,6562	0,6562
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0, 6192	0, 6192
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0, 6192	0, 6192
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	-	-
	• сверхнормативная территория	- " -	-	-
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " —	0,7280	0,7280
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,7280	0,7280

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

