

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. Пионерская – ул. Томская – ул. Грига – ул. Фрунзе
(откорректировано по результатам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2014 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

2.2 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

Таблица I _____

Таблица II _____

2.3 Выводы _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. Графический материал: _____

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений). _____

2. План границ земельных участков _____

3. Разбивочный чертеж красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации Городского Округа "Город Калининград" от 05.09.2013 г. № 1337 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Выписки ГКН _____

4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением _____

5. Письмо Комитета муниципального имущества исх. №И-КМИ-09/34734 от 01.11.2013 г. _____

6. Заключение по итогам проведения публичных слушаний 16.10.2013 года по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Пионерская - ул. Томская - ул. Грига - ул. Фрунзе в Ленинградском районе исх. №И-КМИ-09/34854 от 01.11.2013 г. _____

7. Письмо Комитета муниципального имущества исх. №И-КМИ-09/38344 от 29.11.2013 г. _____

8. Письмо Комитета муниципального имущества исх. №И-КМИ-09/39702 от 10.12.2013 г. _____

9. Письмо Комитета муниципального имущества исх. №И-КМИ-09/4187 от 17.02.2014 г. _____

10. Письмо Комитета муниципального имущества исх. №И-КМИ-09/5788 от 28.02.2014 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий пер. Энгельса - ул. К. Маркса - ул. Каштановая аллея - просп. Мира 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», письмо Комитета муниципального имущества исх. №И-КМИ-09/34734 от 01.11.2013 г., заключение по итогам проведения публичных слушаний 16.10.2013 года по проекту межевания территории в границах красных линий ул. Пионерская – ул. Томская – ул. Грига – ул. Фрунзе в Ленинградском районе исх. №И-КМИ-09/34854 от 01.11.2013 г., письмо Комитета муниципального имущества исх. №И-КМИ-09/5788 от 28.02.2014 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной жилой зоне в историческом ядре города. Территория межевания находится в обслуживающе-жилой подзоне исторического центра города.

Территория межевания с запада ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Пионерской, с севера улицы местного значения – ул. Томской, с востока улицы местного значения – ул. Грига, с юга магистральной улицы районного значения – ул. Фрунзе.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:132516.

Площадь территории межевания составляет 11524,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 4 этажным жилым домом до 1945 г. строительства и 14-ти этажным жилым домом 1987 г. строительства.

На территории квартала ранее образовано три земельных участка, общей площадью 8957,00 м².

Территория межевания полностью расположена в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения окружающей среды.

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 два ранее образованных земельных участка общей площадью 1520,00 м², в т.ч. в границах красных линий 1394,00 м².

- разделить один земельный участок с кадастровым номером 39:15:132516:1 под существующие здания, строения, сооружения на шесть земельных участков, под каждый отдельный объект недвижимости, территорию общего пользования и территорию для обслуживания многоквартирного среднеэтажного дома по ул. Томской, 22.

- образовать двенадцать земельных участков.

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды.

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. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011. «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 II.

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Пионерская – ул. Томская – ул. Грига – ул. Фрунзе

сохраняется два земельных участка общей площадью 1520,00 м², в т. ч. в границах красных линий 1394,00 м².

1*	под стр-во жилого дома со встроенными адм. помещениями и автостоянкой	1427.00	39:15:132516:4 долевая собственность
2	для размещения летнего кафе	93.00	39:15:132516:2 -

образуется двенадцать земельных участков общей площадью 10250,00 м², в т. ч. в границах красных линий 10130,00 м²:

3	под многоквартирный малоэтажный дом, в т. ч.:	2138.00	ул. Томская, 24-26
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	222.00	
3/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	105.00	
4**	под сущ. здания, строения, сооружения, в т. ч.:	5848.00	ул. Фрунзе, 73-75, обр. путем раздела
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1413.00	
5	под насосную станцию	108.00	обр. путем раздела
6	под инженерное сооружение	22.00	
7	под инженерное сооружение	52.00	обр. путем раздела
8	под нестационарный торговый объект (НТО), в т. ч.:	20.00	обр. путем раздела
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	5.00	
9	проезд совместного использования	190.00	
10***	территория общего пользования	1023.00	обр. путем раздела
11****	для обслуживания многоквартир. среднеэтажного дома по ул. Томской, 22	100.00	
12****	для обслуживания многоквартир. среднеэтажного дома по ул. Томской, 22	114.00	
13****	для обслуживания многоквартир. среднеэтажного дома по ул. Томской, 22	293.00	обр. путем раздела
14	для обслуживания многоквартирного многоэтажного дома по ул. Фрунзе, 73-75, в т. ч.:	342.00	
14/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	6.00	
14/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	170.00	

* Площадь земельного участка в границах красных линий - 1301.00 кв.м.

** Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку под насосную станцию.

*** Площадь земельного участка в границах красных линий - 903.00 кв.м.

**** 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	1,1524	1,1524
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,0250	1,0250
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,7986	0,7986
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,2138	0,2138
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория многоэтажной застройки	- " -	0,5848	0,5848
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	0,0182	0,0182
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения		0,0020	0,0020
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства		0,0849	0,0849
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	-	-
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,8957	0,8957

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

