

ООО «ГЕОИД ЗЕМ»

236029 г.Калининград обл.,
ул. Балтийская, 22

тел./факс. (4012)986428
e-mail: gleza@ooo-geoid.ru

ОКПО 98881280, ОГРН 1073906005876, ИНН/КПП 3906169523/390601001

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. Косм. Леонова – пер. Зоологический – ул. Зоологическая – просп. Мира

Зам. директора

Конашук В.В.

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
Таблица I	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
Б. Графический материал:	11
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	12
2. План границ земельных участков	13
3. Разбивочный план красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1772 от 18.11.2014 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде"	16
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	21

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Косм. Леонова – пер. Зоологический – ул. Зоологическая – 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;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- 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;
- «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;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевании) в г.Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда №330 от 21.11.2001 г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1772 от 18.11.2014 г. "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде", муниципальный контракт № 2014.395334 от 15.12.14г. на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий в границах городского округа «Город Калининград».

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, южная часть территории межевания – в зоне общественно-жилого назначения.

Территория ограничена красными линиями ул. Косм. Леонова – пер. Зоологический – ул. Зоологическая – просп. Мира.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121552.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 45026,00 м².

Существующая жилая застройка представлена мало- и среднеэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 28 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 31735,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№ 39/14-ВС-384560 от 02.12.2014 г.)

Проектом предлагается перераспределить земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:121552:14, 39:15:121552:30, 39:15:121552:29, 39:15:121552:32 и 39:15:121552:11.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих многоквартирных домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого жилого здания, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., 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.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, м²

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

Данные по жилому фонду 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. 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 II

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий ул. Косм. Леонова – пер. Зоологический – ул. Зоологическая – просп. Мира образуется 17 земельных участков:

24	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Косм. Леонова, 2 - просп. Мира, 58-60)	1470.00
24/1	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<i>498.00</i>
25	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по просп. Мира, 50-56а)	3942.00
25/1	<i>пешеходные связи -</i>	<i>73.00</i>
25/2	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<i>1285.00</i>
26	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Зоологической, 1-7)	3075.00
26/1	<i>проезд -</i>	<i>128.00</i>
26/2	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<i>3730.00</i>
27	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Зоологической, 11а-11е)	4423.00
27/1	<i>проезд, пешеходные связи -</i>	<i>566.00</i>
27/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>23.00</i>
27/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>107.00</i>
27/4	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<i>330.00</i>
28	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Зоологической, 11-15)	3165.00
28/1	<i>проезд -</i>	<i>82.00</i>
28/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>442.00</i>
28/3	<i>охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -</i>	<i>367.00</i>
29	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Косм. Леонова, 6а)	1717.00
29/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>467.00</i>
29/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>11.00</i>
30*	общее пользование территории (проезд)	71.00
31	обслуживание жилой застройки (контейнерная площадка по сбору ТБО)	56.00
32	обслуживание автотранспорта (индивидуальные гаражи)	1105.00
32/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>168.00</i>
32/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>19.00</i>
32/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>13.00</i>
33*	общее пользование территории (проезд)	1225.00
34	образование и просвещение (детский сад)	3297.00
34/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>149.00</i>
34/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>662.00</i>
35	обслуживание жилой застройки (нестационарные торговые объекты)	40.00
35/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>21.00</i>
36	среднеэтажная жилая застройка (обустройство спортивной и детской площадки)	1530.00
36/1	<i>пешеходные связи -</i>	<i>86.00</i>
36/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>114.00</i>
36/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>365.00</i>
37*	общее пользование территории (проезд)	385.00
38*	среднеэтажная жилая застройка (благоустройство территории многоквартирного дома по просп. Мира, 46-48)	123.00
39*	общее пользование территории (проезд)	445.00
40	среднеэтажная жилая застройка (благоустройство территории смежных земельных участков)	23.00
Итого образуемых земельных участков		26092.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2014 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	4,5026
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов под нежилые строения и сооружения (муниципальные земли) • территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	2,6092 1,7792 - 1,7792 - 0,3656 0,4498 0,0146
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	1,8934 1,8934

Б. Графический материал

В. Исходные данные