

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. Солдатская – пер. Солдатский 1-ый – пер. Солдатский 2-ой

Зам. директора

Конашук В.В.

Калининград
2014 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»	20

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Солдатская – пер. Солдатский 1-ый – пер. Солдатский 2-ой 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 северной части города, в зоне общественно-жилого назначения.

Территория ограничена красными линиями ул. Солдатская – пер. Солдатский 1-ый – пер. Солдатский 2-ой.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121401.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 4047,00 м², в т.ч. в границах красных линий – 3092,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 2 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 3050,00 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-385107 от 02.12.2014 г.)

Проектом предлагается разделить земельный участок с кадастровым номером 39:15:121401:15 под каждый многоквартирный дом отдельно.

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. Солдатская – пер. Солдатский 1-ый – пер. Солдатский 2-ой образуется 5 земельных участков:

2	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по пер. Солдатскому 1-му, 1)	500.00
2/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	227.00
2/2	проезд -	109.00
3	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по ул. Солдатской, 8-12)	1282.00
3/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	218.00
3/2	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	128.00
3/3	санитарно-защитная зона от железной дороги -	325.00
3/4	проезд -	58.00
4	среднеэтажная жилая застройка (многоквартирный дом по пер. Солдатскому 2-му, 2)	698.00
4/1	охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций -	300.00
4/2	санитарно-защитная зона от железной дороги -	615.00
4/3	проезд -	88.00
5	обслуживание автотранспорта (гаражи)	455.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	64.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	25.00
6*	обслуживание жилой застройки	42.00
Итого образуемых земельных участков		2977.00

**Земельный участок полностью расположен в охранной зоне существующих и перспективных инженерных коммуникаций*

Территория межевания полностью расположена в санитарно-защитной полосе водоводов

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	0,4047
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, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " -	0,2977 0,2480 0,2480 - - 0,0455 0,0042
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	0,0115 0,0115

Б. Графический материал

В. Исходные данные