

Экз.

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. Тенистая аллея – ул. Брусничная -
ул. Серж. Мишина, 1

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-------|
| А. Пояснительная записка | _____ |
| Введение | _____ |
| 1. Анализ существующего положения | _____ |
| 2. Проектное решение | _____ |
| 2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов | _____ |
| 2.2 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки | _____ |
| Таблица 1 | _____ |
| Таблица 2 | _____ |
| 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 18.02.2014 г. № 240 "О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде" | _____ |
| 2. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/38863 от 23.12.2014 | _____ |
| 3. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) | _____ |
| 4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением | _____ |

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная - ул. Серж. Мишина, 1 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 18.02.2014 г. № 240 " О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде», муниципальный контракт от 17.02.2014 г. №3 «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 и земельных ресурсов исх. № И-КМИ-09/38863 от 23.12.2014.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в западной жилой части города, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-1) и зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2). Территория межевания ограничена: красными линиями улицы местного значения – ул. Брусничная; красными линиями улицы районного значения – ул. Тенистая аллея, красными линиями улицы местного значения – ул. Серж. Мишина, красными линиями общегородской магистрали – просп. Победы и границами ранее образованных земельных участков.

Площадь территории межевания – 13878,00 м².

Территория межевания расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:110843, 39:15:110855.

Существующая жилая застройка представлена 5,11-этажными многоквартирными домами современной постройки и 2-этажным многоквартирным домом довоенной постройки.

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.

Проект межевания выполнен на основе сведений, полученных из ГКН (№39/15-ВС-54409 от 14.02.2015 г., №39/15-ВС-54567 от 14.02.2015 г.).

Проектом предлагается:

- образовать 2 земельных участка путем перераспределения земельных участков с КН 39:15:110855:15, 39:15:110855:20 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать 6 земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности.

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:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{жс.}} \times Y_{\text{з.д.}}$$

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

$S_{\text{жс.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

$Y_{\text{з.д.}}$ - 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 территории в границах красных линий ул. Тенистая аллея – ул. Брусничная - ул. Серж. Мишина, 1, образуется 8 земельных участков, в т.ч.:

| | | |
|--|---|-----------------|
| 1 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Тенистая аллея, 31-31А) | 2640.00 |
| 1/1 | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций | 515.00 |
| 2 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Брусничной, 2) | 2105.00 |
| 2/1 | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций | 748.00 |
| 3 | среднеэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по ул. Серж. Мишина, 1) | 2500.00 |
| 3/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 119.00 |
| 3/2 | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций | 668.00 |
| 3/3 | проезд | 52.00 |
| 4 | многоэтажная жилая застройка (под многоквартирный дом по просп. Победы, 144а-144г) | 4742.00 |
| 4/1 | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций | 162.00 |
| 4/2 | охранная зона существующих и перспективных инженерных коммуникаций | 1515.00 |
| 4/3 | проезд | 375.00 |
| 5 | коммунальное обслуживание (ЦТП - ВНС) | 242.00 |
| 6 | под магазин | 131.00 |
| 6/1 | охранная зона инженерных коммуникаций | 45.00 |
| 7* | обслуживание жилой застройки (под нестационарные торговые объекты (НТО)) | 37.00 |
| 8** | общее пользование территории (проезд) | 1481.00 |
| Всего образуемых земельных участков | | 13878.00 |

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

**Земельный участок обременен правом размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами.

3.Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| № п/ п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2014 год |
|--------------|--|---|---|
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего | га | 1,3878 |
| 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 | - " - - " - | 1,3878 1,1987 0,2640 0,4605 0,4742 0,0168 0,1723 - - |
| 3 | Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки | - " - - " - | - - |

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

