

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
шоссе Балтийское – ул. Новгородская – ул. Ижорская –
ул. Каблукова – ул. Карташева

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2013 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
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Разбивочный план красных линий	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1558 от 15.08.2012 г. "О разработке проекта межевания территории, расположенной в границах шоссе Балтийское - ул. Новгородская - ул. Ижорская - ул. Каблукова - ул. Карташева в Центральном районе города Калининграда"	15
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	17
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	20
4. Выписки из ГКН	25

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий шоссе Балтийское - ул. Новгородская - ул. Ижорская - ул. Каблукова - ул. Карташева 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" № 1558 от 15.08.2012 г. "О разработке проекта межевания территории, расположенной в границах шоссе Балтийское - ул. Новгородская - ул. Ижорская - ул. Каблукова - ул. Карташева в Центральном районе города Калининграда", заявление о выполнении проекта межевания территории ООО «Октян-Сервис».

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, западная часть территории межевания – в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Территория ограничена красными линиями ул. Карташева – ул. Каблукова – ул. Ижорская – ул. Новгородская – охранная зона ВЛЭП 110 кВ.

Рассматриваемая территория расположена в границе кадастрового квартала 39:15:110633.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 232100,00 м², в т.ч. в границах красных линий 229149,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано 9 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков 85516,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, 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 так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:000000:3755 имеет статус «временный характер» и предлагается к снятию с кадастрового учета.

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 с земель общего пользования.

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, 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., минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки) составляет 450 м², максимальная площадь земельного участка, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав составляет 1000 м².

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах шоссе Балтийское - ул. Новгородская - ул. Ижорская - ул. Каблукова - ул. Карташева образуется 14 земельных участков:

10	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Каблукова, 9 для перераспределения или под размещение объектов строительства в зоне Ж-2	1000.00
11		616.00
12	для перераспределения, проезд	546.00
13	для перераспределения	45.00
14	под строительство автостоянки	7330.00
15	под строительство магазина	4498.00
16	под строительство многоуровневой автостоянки	7093.00
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>115.00</i>
17	под установку остановочного пункта и магазина для присоединения к земельному участку № 7 (под устройство гостевых автостоянок)	890.00
18		3981.00
19	для присоединения к земельному участку № 7 (под устройство гостевых автостоянок)	2367.00
20	для озеленения территории общего пользования (сквер)	27090.00
21	под строительство физкультурно-оздоровительного сооружения	21500.00
21/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>606.00</i>
21/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>225.00</i>
22	под строительство детского дошкольного учреждения	12000.00
22/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>1775.00</i>
23	под размещение объектов строительства в зоне Ж-2	59000.00
23/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>5154.00</i>
23/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>113.00</i>
23/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций -</i>	<i>136.00</i>
	Итого образуемых земельных участков	147956.00

**Часть земельного участка площадью 452.00 кв.м расположена за красной линией ул. Каблукова*

***Земельный участок имеет статус "временный характер" и предлагается к снятию с кадастрового учета*

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2013 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	23,2100
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 	- " - - " - - " - - " - - " - - " -	13,9305 0,1000 0,1000 - - 2,7090 11,9866
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	8,5516 8,1645

Б. Графический материал

В. Исходные данные