

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. Новый вал – ул. Проф. Морозова – ул. Эпроновская – ул. Багратиона

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2013 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i> _____	3
Введение _____	4
2. Проектное решение _____	5
2.3 Выводы _____	7
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____	8
<i>Б. Графический материал:</i> _____	9
<i>В. Исходные данные</i> _____	10

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Новый вал – ул. Проф. Морозова – ул. Эпроновская – ул. Багратиона 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 18.02.2013 г. №183 “О разработке проектов межевания территорий в городе Калининграде», муниципальный контракт №1 от 22 марта 2013 г. на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий и постановке земельных участков на государственный кадастровый учет в границах городского округа «Город Калининград».

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой зоне в историческом ядре города. Западная часть территории находится в рекреационной подзоне исторического центра города, основная, восточная – в подзоне обслуживания и торговли исторического центра города.

Территория межевания с юга ограничена красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Багратиона и улицами местного значения: с запада – ул. Новый вал, с севера – ул. Проф. Морозова, с востока – ул. Эпроновской.

Рассматриваемая территория жилой застройки расположена в границах кадастрового квартала 39:15:140409.

Площадь территории межевания составляет 16266,00 м², в т. ч.: границах красных линий - 15896,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 5-ти этажными домами 1981 г. и 1982 г. строительства и 20-ти этажным жилым домом 2006 г. строительства.

На территории квартала ранее образовано четыре земельных участка, общей площадью 13678,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы трех ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участков.

разделить один ранее образованный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок, сформированный под группу домов, на земельные участки под каждый отдельный жилой дом, трансформаторную подстанцию, площадку для сбора твердых бытовых отходов, под тротуар и проезд совместного использования и под городской сквер.

- образовать десять земельных участков, в том числе:

два земельных участка – под многоквартирный дом

три земельных участка – под нежилые строения и сооружения

пять земельных участков под тротуар, проезды совместного использования и озеленение.

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям, границам ранее образованных земельных участков и границам благоустройства, сложившегося за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем земельным участкам.

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. Новый вал – ул. Проф. Морозова – ул. Эпроновская – ул. Багратиона

сохранить три ранее образованных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) земельных участка, общей площадью 2876,00 м²

1	под существующие торговые павильоны	471.00	39:15:140409:8	-
2	под ТП-367	77.00	39:15:140409:4	аренда
2	под существующий многоквартирный многоэтажный дом со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями	2328.00	39:15:140409:5	аренда

образовать десять земельных участков, общей площадью 13390,00 м², в том числе в границах красных линий площадью 13020,00 м²:

два земельных участка – под многоквартирный дом, общей площадью 9748,00 м²

3	под многоквартирный дом	5888.00	ул. Новый вал, 29-33 – ул. Багратиона, 58-64	
4	под многоквартирный дом, в т. ч.:	3860.00	ул. Багратиона, 48-56	
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	167.00		

три земельных участка – под нежилые строения и сооружения, общей площадью 89,00 м²

5*	под газетный киоск «Пресса»	38.00		
6*	под площадку для сбора твердых бытовых отходов	41.00		
7	под ТП-367	10.00		

пять земельных участков под тротуар, проезды совместного использования и озеленение, общей площадью 3553,00 м², в том числе в границах красных линий площадью 3183,00 м²

35**	тротуар и проезд совместного использования	498.00		
36	проезд совместного использования	195.00		
37	тротуар и озеленение	1171.00		
38	под городской сквер	1184.00		
39	под городской сквер	505.00		

* Земельный участок полностью расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций.

** Площадь земельного участка в границах красных линий ул. Проф. Морозова – 128,00 кв.м.

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	1,5896	1,5896
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 инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория 	- " - - " - - " - - " - - " -	1,3020 0,9748 - 0,9748 - -	1,3020 0,9748 - 0,9748 - -
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " - - " -	0,2876 0,2876	0,2876 0,2876

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

