

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МУП «Городской центр геодезии»

Проект

межевания квартала
в границах красных линий улиц: Нарвская – Памяти
павших в Афганистане – Гайдара – река Голубая
в Центральном районе
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2009 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	5
Таблица I	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
Б. Графический материал:	12
1. Опорный план. (План фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений.)	13
2. План границ земельных участков	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" №236 от 12.02.2010г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Нарвская – Памяти павших в Афганистане – Гайдара – река Голубая в Центральном районе г.Калининграда»	16
2. Границы территории межевания	17
3. Данные по существующему жилому фонду	18
4. Выписки из ЕГРЗ	19
5. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	21

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: Нарвская – Памяти павших в Афганистане – Гайдара – река Голубая в Центральном районе г.Калининграда разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- 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;
- СНиП 2.07.01-89* “Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений”;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. №465.

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление главы администрации городского округа "Город Калининград" №236 от 12.02.2009г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц: Нарвская – Памяти павших в Афганистане – Гайдара – река Голубая в Центральном районе г.Калининграда", муниципальный контракт №16 по лоту №2 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания территорий для муниципальных нужд города Калининграда в 2009 году.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной жилой зоне в историческом ядре города, в жилой застройке средней этажности.

Территория межевания состоит из двух частей: 1 часть территории с севера ограничена береговой полосой реки Голубой, с востока - красными линиями улицы районного значения – Нарвская, с юга - красными линиями улицы местного значения – ул.Памяти павших в Афганистане, с запада - красными линиями общегородской магистрали – ул.Гайдара; 2 часть территории - с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул.Памяти павших в Афганистане, с востока - красными линиями улицы районного значения – Нарвская, с юга – территорией МОУ СОШ №43, с запада – производственной территорией.

Рассматриваемая территория межевания расположена в границах двух кадастровых кварталов: 39:15:121602 и 39:15:121605.

Площадь территории межевания в границах существующих красных линий составляет 94 050,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 3-9-этажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее создано и сформировано 9 земельных участков.

Суммарная площадь ранее созданных и сформированных земельных участков составляет 15 520,00 м².

Проект межевания выполнен на топографической основе масштаба 1:500, съемка 2009г.

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", а так же с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Границы 9 ранее созданных и сформированных земельных участков общей площадью 15 520,00 м² принимаются без изменений.

Границы вновь образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда и пешеходного доступа к ранее созданным земельным участкам, для чего формируются части земельных участков под проезды.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки.

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». п.2.13, табл.2., с учетом коэффициента семейственности (письмо Калининградстата исх.№1061/12-09 от 29.05.07г.).

Результаты расчета приведены в таблице I.

2.2. 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 созданных и сформированных земельных участков.

В соответствии с 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 и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{з.д.}$$

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

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

$Y_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

По Положению об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах (утвержденных Постановлением Правительства №1223 от 26.09.1997г.) в случае, если фактическая площадь земельного участка в существующей застройке меньше нормативных размеров площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность домовладельцев в соответствии с действующим законодательством и увеличение размеров земельного участка в кондоминиуме за счет смежных земельных участков не представляется возможным, то границы передаваемого земельного участка в кондоминиуме устанавливаются по фактически существующим границам и с учетом фактического удельного показателя земельной доли.

Расчет фактического удельного показателя земельной доли:

$$Y_{з.д.ф.} = S_{факт.} / S,$$

где $S_{факт.}$ - фактический размер участка, м²

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м²,

$Y_{з.д.ф.}$ - фактический показатель земельной доли, приходящийся на 1 м² общей площади.

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

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Нарвская – Памяти павших в Афганистане – Гайдара – река Голубая в Центральном районе формируются 32 земельных участка, в том числе:

Участок	10	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -844.00кв.м, проезд - 261.00кв.м	4115.00
Участок	11	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -1221.00кв.м, проезд - 386.00кв.м	6675.00
Участок	12	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -868.00кв.м	3680.00
Участок	13	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -1725.00кв.м	4560.00
Участок	14	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -1175.00кв.м	4000.00
Участок	15	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -1148.00кв.м	4775.00
Участок	16	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -409.00кв.м	4835.00
Участок	17	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -986.00кв.м	2020.00
Участок	18	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -874.00кв.м	3995.00
Участок	19	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -944.00кв.м	2695.00
Участок	20	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -1478.00кв.м, проезд - 237.00кв.м	4930.00
Участок	21	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -1076.00кв.м, проезд - 186.00кв.м	4806.00
Участок	22	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -1821.00кв.м, проезд - 245.00кв.м	4550.00
Участок	23	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -1306.00кв.м	4545.00
Участок	24	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -721.00кв.м	4042.00
Участок	25	под существующий многоквартирный дом в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -404.00кв.м	5078.00
Участок	26	под здание центрального теплового пункта	140.00
Участок	27	под спортивную площадку в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -510.00кв.м	317.00
Участок	28	под благоустройство	1390.00
Участок	29	территория инженерных коммуникаций	350.00
Участок	30	под существующий торговый павильон в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -111.00кв.м	160.00
Участок	31	под площадку для установки контейнеров по сбору ТБО в т.ч. проезд - 44.00кв.м	2317.00
Участок	32	под здание водонапорной станции	185.00
Участок	33	под гаражи	204.00
Участок	34	под здание водонапорной станции	2278.00
Участок	35	территория общего пользования (проезд)	75.00
Участок	36	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121602:2	

Участок	37	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121602:1	150.00
Участок	38	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121602:9	73.00
Участок	39	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121602:3	14.00
Участок	40	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121602:7	109.00
Участок	41	для размещения объектов общественно-жилого назначения <i>в т.ч. охранные зоны инженерных коммуникаций -855.00кв.м, проезд - 83.00кв.м</i>	1228.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания