

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. Пархоменко – ул. Айвазовского –
ул. Шишкина – ул. Левитана – пер. Левитана

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2011 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	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 главы администрации городского округа "Город Калининград" № 39 от 20.01.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	16
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	19
3. Выписки из ГКН	23
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	72

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий ул. Пархоменко – ул. Айвазовского – ул. Шишкина – ул. Левитана – пер. Левитана 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;
- 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 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 главы администрации городского округа "Город Калининград" № 39 от 20.01.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда", муниципальный контракт № 3 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 08.02.11г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной части города, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами.

Территория с юга ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Пархоменко, с запада красными линиями второстепенного проезда – пер. Левитана, с севера – красными линиями улицы местного значения – ул. Шишкина, с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Айвазовского, внутри территории межевания красными линиями улицы местного значения – ул. Левитана.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:141717, 39:15:141720, 39:15:141721, 39:15:141722 и 39:15:141723.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 186663,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной и современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 74 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 50402,00 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 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Проектом межевания предлагается уточнение границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:141722:94 и 39:15:141721:3 с сохранением площади земельных участков. Земельный участок с кадастровым номером 39:15:141720:3 предлагается к преобразованию с сохранением площади. Также предлагается ликвидировать земельный участок с кадастровым номером 39:15:141722:5.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

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., 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:

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

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

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

$Y_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

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

2.2 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий ул. Пархоменко – ул. Айвазовского – ул. Шишкина – ул. Левитана – пер. Левитана образуется 43 земельных участка:

71	под многоквартирный дом по ул. Айвазовского, 45	1700.00
71/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	265.00
72	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Левитана, 5	1000.00
72/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	91.00
73	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Левитана, 2	600.00
74	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Станиславского, 61	860.00
75	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Владивостокской, 1	600.00
76	под многоквартирный дом по ул. Левитана, 51	1300.00
77	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Левитана, 2	1000.00
78	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Левитана, 4	1000.00
79	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по пер. Левитана, 8	1000.00
80	под садово-огородные работы по пер. Левитана	1048.00
81	под размещение объекта строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами по ул. Шишкина	2303.00
81/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	274.00
82	под размещение объекта строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами по ул. Шишкина	1424.00
82/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	237.00
83	под размещение объекта строительства в зоне скверов, садов, бульваров по ул. Шишкина	1278.00
83/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	68.00
84	под комплексное освоение в целях малоэтажного жилищного строительства по ул. Левитана	12695.00
84/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	322.00
84/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	154.00
84/3	охранная зона инженерных коммуникаций -	747.00
85	под комплексное освоение в целях малоэтажного жилищного строительства по ул. Левитана - ул. Станиславского - ул. Пархоменко	17815.00
86	под комплексное освоение в целях малоэтажного жилищного строительства по ул. Левитана - ул. Станиславского	8850.00
87	под комплексное освоение в целях малоэтажного жилищного строительства по ул. Левитана - ул. Владивостокская	6020.00
88	под комплексное освоение в целях малоэтажного жилищного строительства по ул. Левитана - ул. Владивостокская - пер. Пархоменко	9920.00
89	под размещение объекта строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами по ул. Левитана	2967.00
90	под размещение объекта строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами по ул. Левитана	1323.00
90/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	472.00
91	под комплексное освоение в целях жилищного строительства по ул. Левитана - пер. Пархоменко	21353.00
91/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	169.00
91/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	579.00
92	для присоединения к земельному участку № 11	25.00
93	для присоединения к земельному участку № 19	9.00
94	для присоединения к земельному участку № 19	6.00
95	для присоединения к земельному участку № 25	304.00
96	для присоединения к земельному участку № 27	69.00
97	для присоединения к земельному участку № 28	16.00
98	для присоединения к земельному участку № 30	10.00
99	для присоединения к земельному участку № 31	205.00
100	для присоединения к земельному участку № 32	120.00
101	для присоединения к земельному участку № 33	215.00
102	для присоединения к земельному участку № 35	20.00
103	для присоединения к земельному участку № 36	100.00

104	для присоединения к земельному участку № 73	400.00
105	для присоединения к земельному участку № 40	250.00
106	для присоединения к земельному участку № 47	16.00
107	для присоединения к земельному участку № 50	26.00
108	для присоединения к земельному участку № 75	400.00
109	для присоединения к земельному участку № 56	16.00
110	для присоединения к земельному участку № 63	126.00
111	для присоединения к земельному участку № 68	78.00
112	проезд совместного использования***	122.00
Итого образуемых земельных участков		98589.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	18,6663
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 объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " -	9,8004 0,9190 0,9190 - 0,0122 8,8229
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	5,0402 5,0402

Б. Графический материал

В. Исходные данные

**Данные генерального плана г. Калининграда,
выполненного НПФ «ЭНКО»**

Раздел генерального плана	Выписка	Примечание
1	2	3
<i>Функциональное зонирование</i> (схема функционального зонирования и градостроительного регулирования)	см. – графический материал М 1:5000	
<i>Проектное градостроительное зонирование</i> (схема существующего положения проектируемой территории в структуре города)	см. – графический материал М 1:5000	
<i>Основные градоформирующие элементы исторической среды</i> (схема границ территорий объектов культурного наследия)	см. – графический материал М 1:5000	
Природно-экологический раздел (схема границ зон с особыми условиями использования территории)	см. – графический материал М 1:5000	