

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 к в а р т а л а
в границах красных линий
улицы Беланова (дома с №61 по №91)
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

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 благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
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 чертёж красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление главы администрации городского округа "город Калининград" № 702 от 15.04.2010 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	16
2. Выписки из ГКН	19
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	36
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	41
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-4880/и от 11.04.2011 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улицы Беланова (дома с №61 по №91)	43

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-9178/и от 15.06.2011г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улицы Беланова (дома с №61 по №91)_____44

7. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улицы Беланова (дома с №61 по №91) в Центральном районе № 3887 от 17.12.2010г._____45

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улицы Беланова (дома с №61 по №91) 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;
- 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 Калининграда 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 22.02.2006г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 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 21.11.2001г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление главы администрации городского округа «Город Калининград» от 15.04.2010 г. № 702 "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 2010 году от 13.04.2010г.

Основанием для внесения изменений в проект межевания являются письма комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-4880/и от 11.04.2011г. и № 70-11-9178/и от 15.06.2011г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улицы Беланова (дома с №61 по №91), заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улицы Беланова от 17.12.2010г. № 3887.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой зоне, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория межевания ограничена с севера – притоком р. Голубая; с востока – красными линиями улицы местного значения – Беланова; с юга – территорией земельного участка с кадастровым номером 39:15:120305:2 «под существующие многоквартирные дома» по ул. Беланова, 39-49, 51-59; с запада – р.Голубая.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:120305.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 20 421,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 5-этажными жилыми домами.

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 также с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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, для чего формируются части земельных участков под проезды.

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 2.13, табл. 2., на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

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.

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:

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

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

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

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

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 расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и разработки проекта межевания квартала, ограниченного красными линиями улицы Беланова образуется семь земельных участков, в т.ч.:

Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
1	Под многоквартирный дом по ул. Беланова, 91, в т.ч.:	2025.00
1/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	822.00
2	Под многоквартирный дом по ул. Беланова, 89, в т.ч.:	3481.00
2/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1323.00
2/2	<i>проезд</i>	401.00
3	Под многоквартирный дом по ул. Беланова, 87, в т.ч.:	3800.00
3/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	719.00
3/2	<i>проезд</i>	442.00
4	Под многоквартирный дом по ул. Беланова, 77-85, в т.ч.:	3972.00
4/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	339.00
4/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	203.00
4/3	<i>проезд</i>	320.00
5	Под многоквартирный дом по ул. Беланова, 71-75, в т.ч.:	2849.00
5/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1159.00
5/2	<i>проезд</i>	138.00
6	Под многоквартирный дом по ул. Беланова, 61, в т.ч.:	4062.00
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	1258.00
6/2	<i>проезд</i>	124.00
6/3	<i>проезд</i>	328.00
	Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома	20189.00
Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:		
7	Под площадку для сбора ТБО по ул. Беланова	232.00
7/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	72.00
	Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством	232.00
	ИТОГО	20421.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,1050	2,1050
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	2,0421	2,0421
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	2,0189	2,0189
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	2,0189	2,0189
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,0232	0,0232
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	—	—
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	—	—