

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 улиц:
Парковая аллея - Островского – Загородная – Ладожская
(Откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов _____

Таблица 1 _____

Таблица 2 _____

2.3 Выводы _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. Графический материал: _____

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений). _____

2. План границ земельных участков _____

3. Разбивочный чертеж красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 20.01.2011 г. № 39 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда" _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Выписки ГКН _____

4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» с приложением _____

5. Заключение по итогам публичных слушаний по "Проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Парковая аллея - Островского - Загородная - Ладожская в Ленинградском районе" № 09070-2265/и от 27.07.2011 г. _____

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-14339/и от 29.08.2011 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Парковая аллея – Островского – Загородная – Ладожская в Ленинградском районе 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 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», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2011 г. № 39 “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 08.02.11 г.

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по итогам публичных слушаний по " Проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Парковая аллея - Островского - Загородная - Ладожская в Ленинградском районе" № 09070-2265/и от 27.07.2011г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-14339/и от 29.08.2011 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы местного значения – ул. Островского; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Загородная; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Ладожская; с запада красными линиями улицы районного значения – ул. Парковая аллея. Площадь территории межевания в границах красных линий улиц – 37114,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:131402.

Существующая жилая застройка представлена 1,2,4,5-этажными многоквартирными домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образовано девять земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 18220,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих многоквартирных домов.

Границы ранее образованных земельных участков принимаются без изменений.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и 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 1.

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

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

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

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Парковая аллея – Островского – Загородная – Ладожская в Ленинградском районе, сохраняются ранее созданные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 18220,00м² и формируется десять земельных участков, в т.ч.:

шесть земельных участков под многоквартирные дома, в т.ч.:

10	под многоквартирный дом	3488.00
	10/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	140.00
	10/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	39.00
	10/3 - охранный зона инженерных коммуникаций	230.00
	10/4 - проезд	82.00
11	под многоквартирный дом	4680.00
	11/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	85.00
	11/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	77.00
	11/3 - охранный зона инженерных коммуникаций	510.00
	11/4 - проезд	288.00
12	под многоквартирный дом	4050.00
	12/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	671.00
	12/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	221.00
	12/3 - охранный зона инженерных коммуникаций	315.00
	12/4 - проезд	281.00
13	под многоквартирный дом	4042.00
	13/1 - охранный зона инженерных коммуникаций	205.00
	13/2 - охранный зона инженерных коммуникаций	687.00
	13/3 - охранный зона инженерных коммуникаций	79.00
	13/4 - охранный зона инженерных коммуникаций	85.00
	13/5 - проезд	294.00
	13/6 - проезд	180.00
14	под многоквартирный дом	1002.00
15*	под многоквартирный дом	1190.00

*Земельный участок обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку с кадастровым номером 39:15:131402:4

два земельных участка под нежилые здания, в т.ч.:

16	под здание водоподъемной установки	52.00
17	под металлические гаражи	85.00

земельный участок под установку контейнеров для сбора ТБО:

18	под установку контейнеров для сбора ТБО	120.00
----	---	---------------

земельный участок для перераспределения, в т.ч.:

19	для перераспределения (для целей не связанных со строительством)	185.00
----	--	---------------

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	3,7114	3,7114
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,8894	1,8894
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	1,8452	1,8452
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,2192	0,2192
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	1,6260	1,6260
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов)	- " -	-	-
	• сверхнормативная территория	- " -	-	-
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " —	1,8220	1,8220
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	1,8220	1,8220

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

