

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
Коммунальная – Чернышевского – Красная – Фестивальная аллея
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2012 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	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Разбивочный чертёж красных линий	13
В. Исходные данные	14
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"	15
2. Выписки из ГКН	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	21
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	26
5. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-11226/и от 13.07.2011 г.	28
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-7592/зи от 17.10.2011 г.	29
7. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-19069/и от 31.10.2011 г.	30
8. Заключение по итогам проведения повторных публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Коммунальная – Чернышевского – Красная – Фестивальная аллея в Центральном районе города Калининграда № 11040-4523/и от 23.12.2011 г.	31
9. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-1456/и от 30.01.2012 г.	33

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Коммунальная – Чернышевского – Красная – Фестивальная аллея разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002г. № 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;
- СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- 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 29.06.2009г. № 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 20.01.2011г. № 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 08.02.11г., письма комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-11226/и от 13.07.2011г., исх. №70-11-7592/зи от 17.10.2011г., исх. №70-11-19069/и от 31.10.2011г., исх. №70-11-1456/и от 30.01.2012г. и заключение по итогам проведения повторных публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Коммунальная – Чернышевского – Красная – Фестивальная аллея в Центральном районе города Калининграда № 11040-4523/и от 23.12.2011 г

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной жилой зоне, в зоне общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория ограничена:

- с северо-запада красными линиями улицы местного значения – Чернышевского;
- с востока красными линиями улицы районного значения – Красная;
- с юго-востока красными линиями пешеходной улицы – Фестивальная аллея;
- с запада красными линиями улицы районного значения – Коммунальная.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:121338.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 18 300,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными многоквартирными домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано три земельных участка, площадью 378,00 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 - СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121338:1, 39:15:121338:4, 39:15:121338:5.

В проект межевания внесены изменения по результатам вторичных публичных слушаний, которые состоялись 07.12.2011 года. На обсуждение было предложено два варианта проекта границ земельных участков. Жителями одобрен вариант, где границы земельных участков под существующие жилые дома, учитывая периметральный тип застройки квартала, проходят по линии сопряжения стен смежных зданий, далее перпендикулярно к линии фасада.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения доступа ко всем образуемым земельным участкам с территории общего пользования.

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. и с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли приходящийся на 1 м² общей площади жилых и нежилых помещений для многоквартирных домов разной этажности и года строительства.

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 I.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.2 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Коммунальная – Чернышевского – Красная – Фестивальная аллея, сохраняются ранее образованные земельные участки № 1-3, площадью в границах красных линий – 378,00м² и образуется 15 земельных участков № 4-18, в т.ч.:

Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
4	под многоквартирный дом по ул. Коммунальная, 36-38 - ул. Чернышевского, 41 в т.ч.:	1520.00
4/1	охранная зона инженерных коммуникаций	282.00
5	под многоквартирный дом по ул. Чернышевского, 39-39Б в т.ч.:	1526.00
5/1	охранная зона инженерных коммуникаций	171.00
5/2	охранная зона инженерных коммуникаций	62.00
6	под многоквартирный дом по ул. Чернышевского, 37-37А в т.ч.:	1256.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	109.00
6/2	охранная зона инженерных коммуникаций	64.00
7	под многоквартирный дом по ул. Чернышевского, 35-35Б в т.ч.:	1899.00
7/1	охранная зона инженерных коммуникаций	161.00
7/2	охранная зона инженерных коммуникаций	90.00
8	под многоквартирный дом по ул. Чернышевского, 33-33А в т.ч.:	1296.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	98.00
8/2	охранная зона инженерных коммуникаций	58.00
9	под многоквартирный дом по ул. Чернышевского, 31-31Б в т.ч.:	1948.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	153.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	77.00
10	под многоквартирный дом по ул. Чернышевского, 29-29А в т.ч.:	1319.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	102.00
10/2	охранная зона инженерных коммуникаций	47.00
11	под многоквартирный дом по ул. Чернышевского, 27-27Б в т.ч.:	1705.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	116.00
11/2	охранная зона инженерных коммуникаций	54.00
12	под многоквартирный дом по ул. Красная, 41-43 - ул. Чернышевского, 17-25 в т.ч.:	4667.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	369.00
12/2	охранная зона инженерных коммуникаций	129.00
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома		17136.00
Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством:		
13	под гаражи	88.00
14	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121338:5	84.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	27.00
15	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:121338:5	3.00
16	для перераспределения	73.00
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	49.00
17	под проезд совместного использования к многоквартирному дому, гаражам, торговому павильону и кафе	246.00
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	16.00
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций	6.00
18	под территорию инженерных коммуникаций	292.00
Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством		786.00
Всего образуемых земельных участков		17922.00
ИТОГО		18300.00

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	1,8300	1,8300
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,7922	1,7922
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	1,7146	1,7146
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория малоэтажной застройки	- " -	1,7136	1,7136
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	-
	• территория под проезды совместного использования	- " -	0,0246	0,0246
	• сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	0,0073	0,0073
	• территория для целей не связанных со строительством	- " -	0,0175	0,0175
	• территория инженерных коммуникаций	- " -	0,0292	0,0292
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,0378	0,0378
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		0,0378	0,0378