

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 р ё х к в а р т а л о в
в границах красных линий улиц Немировича-Данченко –
Баумана – пер. Немировича-Данченко –
Тбилисская – Можайская – А.Суворова
(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 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 чертёж красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление 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. Выписки из ГКН	19
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	27
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	32
5. Заключение администрации Московского района городского округа «Город Калининград» № 92-3099/и от 17.11.2011 г. по итогам проведения публичных слушаний 02.11.2011 г. по проекту межевания трёх кварталов в границах красных линий улиц Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко – Тбилисская – Можайская – А.Суворова	35
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-21665/и от 30.11.2011 г. о корректировке проекта межевания трёх кварталов в границах красных линий улиц Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко – Тбилисская – Можайская – А.Суворова	36

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания трёх кварталов в границах красных линий улиц Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко – Тбилисская – Можайская – А.Суворова 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;
- СП 42.13330.2011 актуализированная редакция 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;
- СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- 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 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., заключение администрации Московского района городского округа «Город Калининград» № 92-3099/и от 17.11.2011 г. по итогам проведения публичных слушаний 02.11.2011 г. и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-21665/и от 30.11.2011 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в южной жилой зоне, в зонах застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) и общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория ограничена:

- с севера и востока красными линиями улицы местного значения Немировича-Данченко;
- с юго-востока красными линиями общегородской магистрали А.Суворова;
- с юго-запада красными линиями улицы местного значения Тбилисская;
- с северо-запада красными линиями второстепенного проезда пер. Немировича-Данченко.

Рассматриваемая территория расположена в границах трёх кадастровых кварталов 39:15:150708, 39:15:150713, 39:15:150715.

Площадь территории межевания квартала в границах красных линий составляет 33 503,00 м².

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

На рассматриваемой территории ранее образовано пять земельных участков, площадью 3 087,00 м².

Все образуемые земельные участки в кадастровом квартале 39:15:150715 полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

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», 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 39:15:150708:9, 39:15:150715:5, 39:15:150715:2, и перераспределения ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:150715:1 и 39:15:150715:3.

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 многоквартирного дома, 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.

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 трёх кварталов в границах красных линий улиц Немировича-Данченко – Баумана – пер. Немировича-Данченко – Тбилисская – Можайская – А.Суворова сохраняется 3 ранее образованных земельных участка (№ 1, 3, 5), площадью в границах красных линий 1863,00м², перераспределяется 2 земельных участка (№ 2, 4), площадью в границах красных линий 1224,00м² и образуется 28 земельных участков (№ 6-33) площадью в границах красных линий 31640,00м², в т.ч.:

Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
6	под многоквартирный дом по пер. Немировича-Данченко, 6-8	1426.00
6/1	охранная зона инженерных коммуникаций	70.00
7	под многоквартирный дом по пер. Немировича-Данченко, 2-4	955.00
8	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 6-8	1934.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	51.00
9	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 2-4	1852.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	55.00
9/2	охранная зона инженерных коммуникаций	81.00
10	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 1-5	2232.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	314.00
11	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 7-11	2135.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	225.00
12	под многоквартирный дом по ул. Баумана, 13-17	1849.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	201.00
13	под многоквартирный дом по ул. Тбилисская, 1-3	1785.00
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	90.00
14	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 28	1150.00
14/1	проезд	57.00
15	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 26	1141.00
15/1	проезд	57.00
16	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 24	1176.00
16/1	проезд	146.00
17	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 22	1191.00
17/1	проезд	152.00
18	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 20	1227.00
18/1	проезд	158.00
18/2	охранная зона инженерных коммуникаций	49.00
19	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 43	818.00
19/1	проезд	32.00
20	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 45	828.00
20/1	проезд	97.00
21	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 47	921.00
22	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 51	1060.00
23	под многоквартирный дом по ул. Можайская, 53	687.00
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций	75.00
23/2	охранная зона инженерных коммуникаций	52.00
24	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 158	749.00
24/1	охранная зона инженерных коммуникаций	206.00
24/2	проезд	127.00
25	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 156	1022.00
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	235.00
25/2	проезд	162.00

26	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 154	1058.00
26/1	проезд	226.00
26/2	охранная зона инженерных коммуникаций	276.00
26/3	охранная зона инженерных коммуникаций	4.00
27	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 152	927.00
27/1	проезд	149.00
27/2	охранная зона инженерных коммуникаций	179.00
28	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 150	931.00
28/1	проезд	184.00
28/2	охранная зона инженерных коммуникаций	89.00
28/3	охранная зона инженерных коммуникаций	132.00
29	под многоквартирный дом по ул. А.Суворова, 148	886.00
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций	74.00
29/2	охранная зона инженерных коммуникаций	131.00
	Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома	29940.00
Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:		
30	для перераспределения по ул. Можайская	116.00
31	под площадку для сбора ТБО по ул. А.Суворова	35.00
	Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством	151.00
Образуемые земельные участки под объекты строительства, в т.ч.:		
32	для размещения объектов строительства зоны общественно-жилого назначения (ОЖ)	1056.00
	по ул. А.Суворова - ул. Можайская	
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций	173.00
33	для размещения объектов строительства зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)	493.00
	по ул. Немировича-Данченко	
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций	133.00
	Всего образуемых земельных участков под объекты строительства	1549.00
	ИТОГО	31640.00

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	3,3503	3,3503
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	3,1640	3,1640
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	2,9940	2,9940
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория малоэтажной застройки	- " -	2,9940	2,9940
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	-
	• территория под проезды совместного использования	- " -	-	-
	• сверхнормативная территория под размещение объектов строительства	- " -	0,1549	0,1549
	• территория для целей не связанных со строительством	- " -	0,0151	0,0151
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	0,1863	0,1863
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		0,1863	0,1863