

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МП «Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»

Пр о е к т

м е ж е в а н и я

четырех кварталов в границах красных линий
ул. Чукотская, ул.Шуйская 2-я, ул.Тульская, ул.Бакинская,
ул.Шуйская 1-я, ул.Баженова, ул.Ялтинская

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	_____
Введение	_____
1. Анализ существующего положения	_____
2. Проектное решение	_____
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	_____
Таблица I	_____
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 план красных линий	_____
В. Исходные данные	_____
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"	_____
2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент)	_____
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	_____
4. Выписки из ГКН	_____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания четырех кварталов в границах красных линий ул. Чукотская, ул.Шуйская 2-я, ул.Тульская, ул.Бакинская, ул.Шуйская 1-я, ул.Баженова, ул.Ялтинская 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 восточной части города. Квартал 1 территории межевания находится в подзоне общественно-жилого назначения и подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами, квартал 2 территории межевания находится в подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами, квартал 3 территории межевания находится в подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами и в подзоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности, квартал 4 территории межевания находится в подзоне застройки среднеэтажными жилыми домами и подзоне застройки малоэтажными жилыми домами.

Территория квартала 1 с севера ограничена красными линиями общегородской магистрали – просп.Московского, с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Шуйской 2-й, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Тульской, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул.Чукотской.

Территория квартала 2 с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Шуйской 1-й, с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Баженова, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Тульской, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул.Бакинской.

Территория квартала 3 с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Баженова, с юга ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Ялтинской, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Тульской, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул.Бакинской.

Территория квартала 4 с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул. Баженова, с юга ограничена красными линиями основного проезда, с востока – красными линиями основного проезда, с запада – красными линиями улицы местного значения – ул.Тульской.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 39:15:133208, 39:15:1332013, 39:15:133218, 39:15:1332019.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет:

квартал 1 - 18572,00 м²;

квартал 2 - 20680,00 м²;

квартал 3 - 33649,00 м²;

квартал 4 - 53546,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано:

квартал 1 - 15 земельных участков;

квартал 2 - 19 земельных участков;

квартал 3 - 13 земельных участков;

квартал 4 - 14 земельных участков.

Площадь ранее образованных земельных участков:

квартал 1 - 11418,00 м²;

квартал 2 - 11527,00 м²;

квартал 3 - 21262,00 м²;

квартал 4 - 9244,00 м².

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 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом межевания предлагается сохранение границ ранее образованных земельных участков.

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 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, 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 I.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания четырех кварталов в границах красных линий ул. Чукотская, ул.Шуйская 2-я, ул.Тульская, ул.Бакинская, ул.Шуйская 1-я, ул.Баженова, ул.Ялтинская образуется 55 земельных участков, в том числе:

в квартале 1:

1.16	под многоквартирный дом по ул.Тульской, 6	769.00
1.16/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	82.00
1.16/2	охранная зона инженерных коммуникаций -	61.00
1.17	под многоквартирный дом по ул.Тульской, 16	1314.00
1.17/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	643.00
1.18	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул.Чукотской, 4	848.00
1.19	под объекты инженерной инфраструктуры	224.00
1.20	под объекты инженерной инфраструктуры	272.00
1.21	территория обслуживания мелиоративного канала	1733.00
1.22	рекомендуется для присоединения к участку № 1.1	28.00
1.23	рекомендуется для присоединения к участку № 1.13	42.00
1.24	рекомендуется для присоединения к участку № 1.14	43.00
1.25	для обслуживания жилого дома по ул. Тульской, 4	201.00
1.26	рекомендуется для присоединения к участку № 1.3	8.00
1.27	рекомендуется для присоединения к участку № 1.9	117.00
1.28	рекомендуется для присоединения к участку № 1.15	173.00
1.29	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	1382.00
Итого образуемых земельных участков в квартале 1		7154.00

в квартале 2:

2.20	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул.Шуйской 1-й, 2	997.00
2.21	под многоквартирный дом по ул.Шуйской 1-й, 10	694.00
2.22	под многоквартирный дом по ул.Шуйской 1-й, 14	772.00
2.22/1	охранная зона инженерных коммуникаций -	87.00
2.23	рекомендуется для присоединения к участку № 2.2	3.00
2.24	рекомендуется для присоединения к участку № 2.8	10.00
2.25	рекомендуется для присоединения к участку № 2.14	9.00
2.26	рекомендуется для присоединения к участку № 2.14	138.00
2.27	рекомендуется для присоединения к участку № 2.16	22.00
2.28	рекомендуется для присоединения к участку № 2.17	16.00
2.29	для обслуживания блокированных домов по ул. Тульской, 24 -32	558.00
2.30	рекомендуется для присоединения к участку № 2.11	142.00
2.31	рекомендуется для перераспределения для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	408.00
2.32	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	639.00
2.33	жилыми домами	611.00
2.34	под строительство детского сада	4134.00
Итого образуемых земельных участков в квартале 2		9153.00

В квартале 3:

3.14	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул.Баженова, 20	848.00
3.15	рекомендуется для присоединения к участку № 3.6	6.00
3.16	рекомендуется для присоединения к участку № 3.7	27.00
3.17	рекомендуется для присоединения к участку № 3.8	54.00
3.18	рекомендуется для присоединения к участку № 3.9	97.00
3.19	рекомендуется для присоединения к участку № 3.10	158.00
3.20	рекомендуется для присоединения к участку № 3.2	154.00
3.21	рекомендуется для присоединения к участку № 3.3	159.00
3.22	рекомендуется для присоединения к участку № 3.5	204.00
3.23	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	10680.00
Итого образуемых земельных участков в квартал 3		12387.00

В квартале 4:

4.15	под проектируемую улицу	1160.00
4.16	под многоквартирный дом по ул.Баженова, 24-26	1620.00
4.17	под многоквартирный дом по ул.Баженова, 28-30	1360.00
4.18	под многоквартирный дом по ул.Баженова, 32-34	1254.00
4.19	под многоквартирный дом по ул.Баженова, 40-42	1550.00
4.20	для перераспределения	383.00
4.21	рекомендуется для присоединения к участку № 4.14	238.00
4.22	рекомендуется для присоединения к участку № 4.5	533.00
4.23	рекомендуется для присоединения к участку № 4.8	364.00
4.24	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	783.00
4.25	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	909.00
4.26	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	670.00
4.27	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	6452.00
4.28	для размещения объектов строительства в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами	8334.00
4.29	для размещения объектов строительства в зоне застройки малоэтажными жилыми домами	9715.00
4.30	под строительство школы, детского дома	8977.00
Итого образуемых земельных участков в квартале 4		44302.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
----------	--------------------------	----------------------	--

Квартал 1

1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,8572
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	0,7154
	в том числе:		
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,2931
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,2931
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,2229
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	0,1994
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	1,1418 1,1418

Квартал 2

1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,0680
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	0,9153
	в том числе:		
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,2463
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,2463
	- 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	- " -	0,6690
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	1,1527 1,1527

Квартал 3

1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,3649
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,2387
	в том числе:		
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,0848
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,0848
	- 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	- " -	1,1539
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	2,1262 2,1262

Квартал 4

1	Площадь проектируемой территории – всего	га	5,3546
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	4,4302
	в том числе:		
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	0,5784
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,5784
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,1160
	сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства	- " -	3,7358
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,9244 0,9244

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	