

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
просп.Мира – ул.Свободной – пер.Свободного – ул.Серж.Колоскова
(откорректировано по результатам 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 нормативных земельных участков существующих жилых домов _____

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

Таблица I _____

Таблица II _____

2.1 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 14.04.2011 г. № 614 "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» в 2000г. с приложением _____

5. Письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 03.08 2011 г. исх. №70-11-12546/и, от 05.08 2011 г. вход. №5988 _____

6. Заключение по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий просп. Мира - ул. Свободная - пер. Свободный - ул. Серж. Колоскова в Центральном районе города Калининграда исх. №11040-2176/и от 18.07 2011 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий просп. Мира – ул. Свободной – пер. Свободного – ул. Серж. Колоскова в Центральном 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 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. №4654;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 14.04.2011 г. № 614 “О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», письмо Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов от 03.08 2011 г. исх. №70-11-12546/и, от 05.08 2011 г. вход. №5988, заключение по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий просп. Мира - ул. Свободная - пер. Свободный - ул. Серж. Колоскова в Центральном районе города Калининграда исх. №11040-2176/и от 18.07 2011 г.

1. Анализ существующего положения

Квартал, на который разрабатывается проект межевания, расположен в части города развития административно-делового Центра, в зоне общественно-жилого назначения и в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Квартал с севера ограничен красными линиями магистральной улицы общегородского значения – просп. Мира, с запада красными линиями магистральной улицы районного значения – ул. Серж. Колоскова, с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Свободной и с юга красными линиями улицы местного значения – пер. Свободного.

Рассматриваемый квартал жилой застройки расположен на территории кадастрового квартала 39:15:111104.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 18065,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 4-этажными домами довоенной постройки, 5-этажными домами 1969-70 г.г. строительства и 6-этажным домом современной постройки.

На территории квартала ранее образовано два земельных участка, общей площадью 18268,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы одного ранее образованного (сформированного и зарегистрированного в ЕГРЗ) земельного участка.

- ликвидировать один ранее образованный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок.

- образовать двенадцать земельных участков, в том числе:

 - пять земельных участков под многоквартирные дома

 - один земельный участок для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:111104:5

 - пять земельных участков под нежилые строения

 - один земельный участок под площадку для сбора твердых бытовых отходов.

Границы образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее созданного земельного участка с кадастровым номером 39:15:111104:5.

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.

В соответствии с решением окружного Совета депутатов города Калининграда №146 от 29 июня 2009 г. «Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», часть I, глава 4, статья 11, п. 11.3 и рекомендациями СП-30-101-98 «Методические указания 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 разных лет строительства.

Расчет площади земельных участков жилых домов производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых помещений, м²

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

Данные по жилым домам и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.2. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет нормативных территорий для обязательного благоустройства существующих жилых домов выполнен в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» п. 2.13 табл.2 с учетом расчетного количества проживающих.

Результаты расчета приведены в таблице II.

2.3 Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий просп. Мира – ул. Свободной – пер. Свободного – ул. Серж. Колоскова в Центральном районе

сохраняется один ранее образованный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок

1	под строительство жилого дома-пристройки	317.00	39:15:111104:5	ипотека
---	--	--------	----------------	---------

ликвидируется один ранее образованный (сформированный и зарегистрированный в ЕГРЗ) земельный участок

2	под существующие здания, строения, сооружения	17951.00	39:15:111104:4	-
---	---	----------	----------------	---

образуется двенадцать земельных участков, общей площадью 17748,00 м², том числе:

2	под многоквартирный дом, в т. ч.:	3090.00	
2/1	<i>проезд</i>	234.00	
2/2	<i>проезд</i>	81.00	
2/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	349.00	
2/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	41.00	
3	под многоквартирный дом, в т. ч.:	2799.00	
3/1	<i>проезд</i>	74.00	
3/2	<i>проезд</i>	95.00	
3/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	267.00	
4	под многоквартирный дом, в т. ч.:	3813.00	
4/1	<i>проезд</i>	137.00	
4/2	<i>проезд</i>	87.00	
4/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	440.00	
4/4	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	151.00	
5	под многоквартирный дом, в т. ч.:	4580.00	
5/1	<i>проезд</i>	45.00	
5/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	589.00	
5/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	412.00	
6	под многоквартирный дом, в т. ч.:	2051.00	
6/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	429.00	
Всего под многоквартирные дома		16333.00	
7	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:111104:5	583.00	
7/1	<i>проезд</i>	205.00	
7/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	88.00	
7/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	72.00	
Всего подлежащих перераспределению		583.00	
8	под здание магазина, в т. ч.:	106.00	
8/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	5.00	
9	под здание магазина и парикмахерской, в т. ч.:	464.00	
9/1	<i>проезд</i>	89.00	
9/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	98.00	
10	под гаражи	114.00	
11	под индивидуальный гараж	31.00	
12	под гаражи	67.00	
Всего под нежилые строения		782.00	
13	под площадку для сбора твердых бытовых отходов, в т. ч.:	50.00	
13/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	15.00	
Всего		50.00	

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	1,8065	1,8065
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	1,7748	1,7748
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	1,6916	1,6916
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	1,6916	1,6916
	- 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:	- " —	0,0317	0,0317
	Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,0317	0,0317

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

