

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
Магнитогорская – Карташева – переулок Карташева –
Лужская - Курильская

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 благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
Таблица II	8
2.3. Выводы	9
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11
Б. Графический материал:	12
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	13
2. План границ земельных участков	14
3. Разбивочный чертёж красных линий	15
В. Исходные данные	16
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 775 от 12.05.2011 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Магнитогорская - Карташева - переулок Карташева - Лужская - Курильская в Центральном районе города Калининграда"	17
2. Выписки из ГКН	18
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	27
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	32

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Магнитогорская – Карташева – переулок Карташева – Лужская - Курильская 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;
- 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 12.05.2011г. № 775 "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Магнитогорская – Карташева – переулок Карташева – Лужская – Курильская в Центральном районе города Калининграда".

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой зоне, в зонах застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) и объектов обслуживания населения и производственной деятельности (ОП).

Территория ограничена:

- с северо-востока красными линиями улицы местного значения - Карташева;
- с востока красными линиями переулка Карташева;
- с юга красными линиями улицы местного значения – Лужская;
- с запада красными линиями улицы районного значения – Магнитогорская.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:110604.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 91 533,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 1-5-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано одиннадцать земельных участков, площадью 31 051,00 м². (в т.ч. в границах красных линий 30 895,00 м²).

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого отдельного здания, в соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», а так же с учетом рекомендаций 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 39:15:110604:26, 39:15:110604:18, 39:15:110604:37, 39:15:110604:38, 39:15:110604:31, 39:15:110604:11, 39:15:110604:22, 39:15:110604:34, 39:15:110604:33, 39:15:110604:23, 39:15:110604:21.

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 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 I.

2.2. 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 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 II.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц Магнитогорская – Карташева – переулок Карташева – Лужская - Курильская, сохраняются ранее образованные земельные участки № 1-11, площадью в границах красных линий – 30 895,00м² и образуется 26 земельных участков (№ 12-37), в т.ч.:

Образуемые земельные участки под жилые дома, в т.ч.:		
12	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Курильская, 30	1000.00
13	под жилой дом индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 127	1000.00
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	14.00
14	под многоквартирный дом по ул. Карташева, 127А в т.ч.:	958.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	44.00
15	под многоквартирный дом по пер. Карташева, 18 в т.ч.:	5330.00
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1036.00
15/2	проезд	303.00
16	под многоквартирный дом по пер. Карташева, 16 в т.ч.:	6305.00
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1530.00
17	под многоквартирный дом по ул. Лужская, 46-52 в т.ч.:	4420.00
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1367.00
	Всего образуемых земельных участков под жилые дома	19013.00
Образуемые земельные участки под нежилые здания, в т.ч.:		
18	под объект водоснабжения по ул. Магнитогорская - Лужская	118.00
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	23.00
19	под центральный тепловой пункт (ЦТП-1) по ул. Магнитогорская - Лужская	498.00
19/1	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00
	Всего образуемых земельных участков под нежилые здания	616.00
Прочие образуемые земельные участки, в т.ч.:		
20	для перераспределения по ул. Карташева (для целей, не связанных со строительством)	500.00
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	21.00
21	под обслуживание жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Карташева, 127	356.00
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	26.00
22	для перераспределения по ул. Карташева	305.00
23	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110604:11	265.00
24	для перераспределения по ул. Карташева	130.00
25	для перераспределения по ул. Карташева	290.00
25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	243.00
26	для перераспределения	472.00
26/1	охранная зона инженерных коммуникаций	96.00
26/2	охранная зона инженерных коммуникаций	86.00
27	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110604:18	564.00
27/1	охранная зона инженерных коммуникаций	242.00
28	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110604:18	97.00
28/1	охранная зона инженерных коммуникаций	4.00
28/2	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
	Всего прочих образуемых земельных участков	2979.00
Образуемые земельные участки под земли общего пользования и проезды, в т.ч.:		
29	под сквер по ул. Магнитогорская	3027.00
29/1	охранная зона инженерных коммуникаций	146.00
30	под проезд совместного использования, в т.ч. к многоквартирному дому по ул. Карташева, 127А	257.00
30/1	охранная зона инженерных коммуникаций	54.00
31	под проезд и территорию инженерных коммуникаций по ул. Лужская	1786.00
31/1	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	619.00

31/2	охранная зона ЛЭП	497.00
31/3	охранная зона инженерных коммуникаций	760.00
	Всего образуемых земельных участков под земли общего пользования и проезды	5070.00
Образуемые земельные участки под автостоянки, в т.ч.:		
32	под автостоянку по ул. Курильская - Магнитогорская - Лужская	2413.00
32/1	санитарно-защитная зона от автостоянки до жилого дома	362.00
32/2	охранная зона инженерных коммуникаций	590.00
32/3	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	755.00
33	под автостоянку по ул. Магнитогорская	1989.00
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций	6.00
	Всего образуемых земельных участков под автостоянки	4402.00
Образуемые земельные участки под объекты строительства, в т.ч.:		
34	под строительство объекта жилищного строительства по ул. Карташева	937.00
34/1	охранная зона инженерных коммуникаций	93.00
35	под строительство объекта жилищного строительства по ул. Карташева	870.00
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций	30.00
36	под строительство объекта жилищного строительства или объектов обслуживания по ул. Карташева	600.00
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций	23.00
37	для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса по ул. Магнитогорская - Карташева - Лужская	26151.00
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций	67.00
37/2	охранная зона инженерных коммуникаций	126.00
37/3	охранная зона инженерных коммуникаций	52.00
37/4	охранная зона инженерных коммуникаций	857.00
37/5	охранная зона инженерных коммуникаций	698.00
37/6	полоса (отвода) обслуживания мелиоративного канала	3176.00
	Всего образуемых земельных участков под объекты строительства	28558.00
ИТОГО		91533.00

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	9,1533	9,1533
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	6,0638	6,0638
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	1,9013	1,9013
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	1,6055	1,6055
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,2958	0,2958
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	0,0616	0,0616
	• территория под проезды совместного использования	- " -	0,2043	0,2043
	• сверхнормативная территория под размещение объектов строительства	- " -	2,8558	2,8558
	• территория для целей не связанных со строительством	- " -	1,0408	1,0408
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	3,1051	3,1051
	Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		3,1051	3,1051