

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 Нарвская – Гайдара – Дорожная – Зеленая
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2013 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 _____

2.2. 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" № 670 от 22.04.2011 г. . "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Нарвская – Гайдара – Дорожная - Зеленая в Ленинградском районе города Калининграда" _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» _____

4. Выписки из ГКН _____ .

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в в границах красных линий улиц: Нарвская - Гайдара - Дорожная – Зеленая в Ленинградском районе города Калининграда _____

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-9779/и от 09.04.2013 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Нарвская - Гайдара - Дорожная – Зеленая 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;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. 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" № 670 от 22.04.2011 г. "О разработке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Нарвская – Гайдара – Дорожная - Зеленая в Ленинградском районе города Калининграда".

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Нарвская - Гайдара - Дорожная – Зеленая в Ленинградском районе города Калининграда и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-9779/и от 09.04.2013 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой зоне. Территория межевания находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами(Ж1).

Территория с запада ограничена красными линиями магистральной улицы районного значения – улицы Нарвской, с севера – красными линиями общегородской магистрали – улицы Гайдара, с востока – красными линиями улицы местного значения – улицы Дорожной, с юга - красными линиями улицы местного значения – улицы Зеленой.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:130712.

Площадь территории межевания в границах красных линий составляет 25204,00 м².

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной постройки и жилыми домами повышенной этажности современной постройки.

Часть территории квартала находится в санитарно-защитной зоне электроподстанции ПСО-11.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 6 земельных участков, ранее образовано и не зарегистрировано в ГКН 2 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков 9983,00 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 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проектом межевания предлагается сохранение границ пяти ранее учтенных земельных участков, двух ранее сформированных и незарегистрированных в ГКН земельных участков, раздел одного ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 39:15:130712:48 и образование земельных участков под каждый многоквартирный дом отдельно.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учётом 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 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.

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.

2.2. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Нарвская - Гайдара - Дорожная – Зеленая образуется 13 земельных участков:

№ 9	под многоквартирный малоэтажный (2 этажа) дом по ул. Дорожная, 39-41	977.00
ч. 9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	427.00
№ 10*	под многоквартирный малоэтажный (2 этажа) дом по ул. Дорожная, 23-33	1950.00
ч. 10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	155.00
№ 11	под многоквартирный среднеэтажный (5 этажей) дом по ул.Гайдара, 101А	1435.00
ч. 11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	385.00
№ 12	под многоквартирный многоэтажный (5-10 этажей) дом по ул.Гайдара, 101- ул.Нарвская,102	3798.00
ч. 12/1	проезд	263.00
ч. 12/2	охранная зона инженерных коммуникаций	800.00
№ 13	под многоквартирный малоэтажный (2 этажа) дом по ул.Нарвская, 100	1884.00
ч. 13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	125.00
ч. 13/2	охранная зона инженерных коммуникаций	270.00
№ 14	под многоквартирный (2 этажа) дом по ул.Нарвская, 98	1532.00
ч. 14/1	проезд	38.00
ч. 14/2	охранная зона инженерных коммуникаций	81.00
№ 15	под многоквартирный (2 этажа) дом по ул.Нарвская, 96	1382.00
ч. 15/1	проезд	32.00
ч. 15/2	охранная зона инженерных коммуникаций	64.00
ч. 15/3	охранная зона инженерных коммуникаций	68.00
ч. 15/4	охранная зона инженерных коммуникаций	103.00
№ 16	под многоквартирный (2 этажа) дом по ул.Нарвская, 92-94	1450.00
ч. 16/1	проезд	124.00
ч. 16/2	охранная зона инженерных коммуникаций	256.00
ч. 16/3	охранная зона инженерных коммуникаций	45.00
№ 17	под многоквартирный (2 этажа) дом по ул.Зеленая, 1-3	1406.00
ч. 17/1	проезд	133.00
ч. 17/2	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00
ч. 17/3	охранная зона инженерных коммуникаций	246.00
№ 18	под многоквартирный (2 этажа) дом по ул.Зеленая, 7 - ул. Дорожная,1-3	1356.00
ч. 18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	56.00
ч. 18/2	охранная зона инженерных коммуникаций	34.00
№ 19	под установку металлических гаражей для граждан льготной категории	245.00
ч. 19/1	охранная зона инженерных коммуникаций	10.00
№ 20**	для перераспределения, рекомендуется для присоединения к ЗУ № 11 (по проекту)	176.00
ч. 20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	107.00
№ 21	для перераспределения, рекомендуется для присоединения к ЗУ № 11 (по проекту)	240.00
№ 22	для перераспределения, рекомендуется для присоединения к ЗУ № 12 (по проекту)	420.00
№ 23	для перераспределения, рекомендуется для присоединения к ЗУ № 3 (по проекту)	770.00
ч. 23/1	охранная зона инженерных коммуникаций	80.00
№ 24	для перераспределения, рекомендуется для присоединения к ЗУ № 5 (по проекту)	346.00
№ 25	для обслуживания объектов, расположенных на смежных ЗУ (благоустройство, пешеходная связь)	489.00
ч. 25/1	охранная зона инженерных коммуникаций	19.00
№ 26	для перераспределения	132.00
ч. 26/1	охранная зона инженерных коммуникаций	9.00
ч. 26/2	охранная зона инженерных коммуникаций	34.00
№ 27	проезд совместного использования	267.00
№ 28	проезд совместного использования	191.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2012 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,5204
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: • территория жилой застройки, из них: - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки • территория для обслуживания объектов, расположенных на территории квартала	- " - - " - - " - - " - - " -	2,0446 1,7170 1,7170 - 0,3276
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее образованные сохраняемые земельные участки	- " -	0,4758 0,4758

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	