

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:
ул. Аральской – ул. Лужской – ул. Челюскинской – пер. Аральского
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов _____

Таблица 1 _____

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 чертеж красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 15.08.2011г. № 1338 "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» с приложением _____

5. Фрагмент проекта планировки №13 утвержденного постановлением главы администрации городского округа "Город Калининград" №772 от 28.05.2009 г. _____

6. Заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Аральской - Лужской – Челюскинской – пер. Аральского в Центральном районе _____

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-1509/и от 30.01.2012 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: ул. Аральской - ул. Лужской – ул. Челюскинской – пер. Аральского 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;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда 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. №465;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 15.08.2011 г. № 1338 “О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», муниципальный контракт №40 КМИ на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 23.08.11 г.

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Аральской - Лужской – Челюскинской – пер. Аральского в Центральном районе и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-1509/и от 30.01.2012 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в северной жилой части, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера-востока красными линиями улицы местного значения – ул. Лужской; с юго-востока красными линиями улицы местного значения – ул. Челюскинской; с юга-запада красными линиями главного проезда – пер. Аральского; с севера-запада красными линиями улицы местного значения – ул. Аральской. Площадь территории межевания в согласованных границах – 28860,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:110617.

Существующая жилая застройка представлена 1,2,3,5-этажными многоквартирными домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образовано пять земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 8845,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих многоквартирных домов и границы незастроенных земельных участков, планируемых для строительства.

Границы ранее образованных земельных участков принимаются без изменений.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

2.1 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

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

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

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

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

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.

2.2 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: ул. Аральской - ул. Лужской – ул. Челюскинской – пер. Аральского в Центральном районе, сохраняются ранее образованные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 8845,00м² и образуются пятнадцать земельных участков, в т.ч.:

6	под многоквартирный дом по ул. Челюскинской, 4	1678.00
7	под многоквартирный дом по ул. Челюскинской, 6	1430.00
8	под многоквартирный дом по ул. Челюскинской, 8	1795.00
9	под многоквартирный дом по пер. Аральскому, 2В	1380.00
9/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	191.00
9/2	<i>проезд</i>	136.00
10	под многоквартирный дом по пер. Аральскому, 2Г	1515.00
11	под многоквартирный дом по пер. Аральскому, 2Б	1104.00
11/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	526.00
12	под многоквартирный дом по пер. Аральскому, 2А	1044.00
12/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	133.00
12/2	<i>проезд</i>	54.00
13	под металлические гаражи	160.00
14	под ЦТП-2	420.00
15	для перераспределения (для целей не связанных со строительством)	459.00
16	для присоединения к земельному участку №1	539.00
16/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	31.00
16/2	<i>проезд</i>	34.00
17	для размещения объектов строительства зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)	2615.00
17/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	86.00
17/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	431.00
18	для перераспределения (для целей не связанных со строительством)	653.00
19	для размещения объектов строительства зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)	5023.00
20	под проезд к многоквартирным домам	150.00
21	под гараж	50.00
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	43.00
Итого образуемых земельных участков		20015.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	2,8860
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территории многоэтажной застройки - территории среднеэтажной застройки - территории малоэтажной застройки • территория объектов социального и культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками и под размещение объектов строительства 	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	2,0015 0,9946 - - 0,9946 0,0210 0,0570 0,9289
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и преобразуемые земельные участки	- " -	0,8845 0,8845

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

