

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. Радистов – ул. Белинского – пер. Воздушный – ул. Воздушная
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2011 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 15.08.2011 г. № 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. Заключение по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Радистов - Белинского – пер. Воздушный - Воздушная в Центральном районе _____

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-22584/и от 12.12.2011 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц: ул. Радистов – ул. Белинского – пер. Воздушный – ул. Воздушная 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 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 проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Радистов - Белинского – пер. Воздушный - Воздушная в Центральном районе и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-22584/и от 12.12.2011 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую выполняется проект межевания, расположена в западной жилой части, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы районного значения – ул. Белинского; с востока красными линиями главного проезда – пер. Воздушный; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Воздушная; с запада красными линиями улицы местного значения – ул. Радистов. Площадь территории межевания в границах красных линий улиц – 33080,00 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:110847.

Существующая жилая застройка представлена 2,4,5,6-этажными жилыми домами современной постройки.

На территории квартала ранее образовано восемь земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 13792,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- сохранить границы семи ранее образованных земельных участков, общей площадью - 9631,00 м²;
- образовать один земельный участок путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 39:15:110847:5 и земель, находящихся в государственной собственности;
- образовать пятнадцать земельных участков, в т.ч.:
 - восемь земельных участков под многоквартирные дома,
 - два земельных участка для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:110847:1,
 - один земельный участок для перераспределения,
 - четыре земельных участка под территорию общего пользования (проезд).

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, для чего формируются части земельных участков под проезды.

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. Радистов – ул. Белинского – пер. Воздушный – ул. Воздушная в Центральном районе, сохраняется семь ранее образованных земельных участков общей площадью – 9631,00м² и образуется шестнадцать земельных участков, в т.ч.:

8	под многоквартирный дом по ул. Воздушной, 33	700.00
8/1	охранная зона инженерных коммуникаций	67.00
9	под многоквартирный дом по ул. Матросской, 2	695.00
9/1	охранная зона инженерных коммуникаций	82.00
10	под многоквартирный дом по ул. Матросской, 4	1325.00
10/1	охранная зона инженерных коммуникаций	441.00
11	под многоквартирный дом по ул. Воздушной, 21-31	5354.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	260.00
11/2	охранная зона инженерных коммуникаций	358.00
11/3	охранная зона инженерных коммуникаций	19.00
11/4	охранная зона инженерных коммуникаций	3.00
12	под многоквартирный дом по ул. Радистов, 2	862.00
12/1	охранная зона инженерных коммуникаций	175.00
12/2	охранная зона инженерных коммуникаций	8.00
12/3	охранная зона инженерных коммуникаций	16.00
13	под многоквартирный дом по ул. Радистов, 8	1089.00
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	95.00
13/2	проезд	170.00
14	под многоквартирный дом по ул. Белинского, 55-63	5357.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	1122.00
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций	158.00
14/3	проезд	158.00
15	под многоквартирный дом по пер. Воздушному, 9-11	2815.00
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	89.00
15/2	проезд	203.00
16	под многоквартирный дом по пер. Воздушному, 7	4095.00
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	980.00
17	для присоединения к земельному участку №3	242.00
18	для присоединения к земельному участку №3	174.00
19	для перераспределения	126.00
20	территория общего пользования (проезд)	162.00
21	территория общего пользования (проезд)	174.00
22	территория общего пользования (проезд)	173.00
23	территория общего пользования (проезд)	106.00
Итого образуемых земельных участков		23449.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/ п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2011 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	3,3080
2	Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • 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 	- " - - " - - " - - " - - " -	2,3449 2,2292 0,4671 1,7621 - 0,0615 0,0542
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " – - " -	0,9631 0,9631

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

