

Администрация городского округа «Город Калининград»
Комитет архитектуры и строительства
МП «Городской центр геодезии»
городского округа «Город Калининград»

Проект межевания квартала в границах красных линий
пер. Радищева - ул. Радищева - ул. Станочная - ул. Ремонтная
(откорректированного по результатам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2012 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	_____
2.3. 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" № 1338 от 15.08.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории 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 результатам публичных слушаний по проекту межевания двух кварталов в границах красных линий улиц: пер. Радищева - ул. Радищева - ул. Станочная - ул. Ремонтная и просп. Победы – ул. Ремонтная - ул. Станочная - ул. Харьковская в Центральном районе г. Калининграда	_____
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-2125/и от 07.02.2012 г.	_____

A. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий пер. Радищева - ул. Радищева - ул. Станочная - ул. Ремонтная 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 Калининграда 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 (межевания) 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 № 1338 от 15.08.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда", муниципальный контракт № 40 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 23.08.11г.

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по результатам публичных слушаний по проекту межевания двух кварталов в границах красных линий улиц: пер. Радищева - ул. Радищева - ул. Станочная - ул. Ремонтная и просп. Победы – ул. Ремонтная - ул. Станочная - ул. Харьковская в Центральном районе г. Калининграда в Центральном районе г. Калининграда и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-11-2125/и от 07.02.2012 г.

1.Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в западной части города. Квартал территории межевания находится в подзоне малоэтажной застройки исторических районов и в подзоне делового, общественного и коммерческого назначения.

Территория квартала с севера ограничена красными линиями улицы местного значения – ул.Радищева, с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Ремонтной, с востока – красными линиями улицы местного значения – ул. Станочной, с запада – красными линиями улицы местного значения – пер.Радищева.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:111516.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 11754,00 м²;

Существующая жилая застройка представлена малоэтажными жилыми домами довоенной постройки, зданием общественного назначения довоенной постройки.

На рассматриваемой территории ранее образовано 4 земельных участка.

Площадь ранее образованных земельных участков - 7798,00 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 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом межевания предлагается сохранение границ ранее образованных земельных участков.

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

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 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 m^2 общей площади жилых помещений для жилых домов разной этажности.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{норм.} = S \times Y_{z.d.}$$

где $S_{норм.}$ - нормативный размер участка, m^2

S - общая площадь жилых (и нежилых) помещений, m^2

$Y_{z.d.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице I.

2.3. Выводы

В результате выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий пер. Радищева - ул. Радищева - ул. Станочная - ул. Ремонтная образуется 13 земельных участков, в том числе:

5	под многоквартирный дом по пер. Радищева, 3-5	1122.00
5/1		<i>проезд - 115.00</i>
5/2		<i>проезд - 80.00</i>
6	под многоквартирный дом по пер. Радищева, 1 - ул. Радищева, 115	891.00
6/1		<i>проезд - 98.00</i>
7	под многоквартирный дом по ул. Ремонтной, 24	648.00
7/1		<i>проезд - 31.00</i>
8	под многоквартирный дом по ул. Ремонтной, 22	606.00
8/1		<i>проезд - 32.00</i>
9	под многоквартирный дом по ул. Станочной, 14	532.00
9/1	<i>территория инженерных коммуникаций -</i>	<i>51.00</i>
10	под гараж	54.00
11	под нежилое строение	72.00
12	рекомендуется для присоединения к участку № 2	31.00
	Итого образуемых земельных участков	3956.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. состояние на 2011 год
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	1,1754
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 объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения сверхнормативная территория для перераспределения между ранее созданными земельными участками	- " - - " - - " - - " - - " - - " - - " -	0,3956 0,3925 0,3925 - - - 0,31
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки	- " -	0,7798 0,7798

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	
<i>Природно-экологический раздел</i> (схема границ зон с особыми условиями использования территории)	см. – графический материал М 1:5000	