

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
Мира – Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.2. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
Б. Графический материал:	10
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	11
2. План границ земельных участков	12
3. Разбивочный чертёж красных линий	13
В. Исходные данные	14
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1338 от 15.08.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	15
2. Выписки из ГКН	16
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	20
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	25
5. Заключение администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 11040-4174/и от 01.12.2011 г. по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Мира - Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я	27
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-547/и от 16.01.2012 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Мира - Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я	29

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Мира – Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я 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;
- СП 42.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* 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 № 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 22.02.2006г. № 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 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., заключение администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 11040-4174/и от 01.12.2011 г. по итогам проведения публичных слушаний и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-547/и от 16.01.2012 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северной жилой зоне, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

Территория ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Горбунова;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Лукашова;
- с юго-востока красными линиями улицы местного значения – Безымянная 1-я;
- с запада красными линиями улицы местного значения - Мира.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:15:120304.

Площадь квартала в границах красных линий составляет 37 986,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-и 5-этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано десять земельных участков, площадью 13 607,00 м².

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, 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 также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:120304:12, 39:15:120304:7, 39:15:120304:8, 39:15:120304:6, 39:15:120304:14, 39:15:120304:15, 39:15:120304:16, 39:15:120304:17, 39:15:120304:10, 39:15:120304:5.

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.

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, 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 I.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Мира – Горбунова – Лукашова – Безымянная 1-я сохраняется 10 ранее образованных земельных участков (№ 1-10), площадью в границах красных линий 13 607,00 м² и образуется 13 земельных участков (№ 11-23), в т.ч.:

Образуемые земельные участки под многоквартирные дома, в т.ч.:		
11*	под многоквартирный дом по ул. Горбунова, 8-12	2110.00
11/1	охранная зона инженерных коммуникаций	92.00
11/2	охранная зона инженерных коммуникаций	114.00
12*	под многоквартирный дом по ул. Горбунова, 14-22	4217.00
13*	под многоквартирный дом по ул. Мира, 10	3293.00
13/1	охранная зона инженерных коммуникаций	671.00
14	под многоквартирный дом по ул. Мира, 8	2436.00
14/1	охранная зона инженерных коммуникаций	41.00
14/2	охранная зона инженерных коммуникаций	102.00
14/3	охранная зона инженерных коммуникаций	25.00
15	под многоквартирный дом по ул. Мира, 6	5142.00
15/1	охранная зона инженерных коммуникаций	502.00
15/2	проезд	28.00
16	под многоквартирный дом по ул. Мира, 4	4576.00
16/1	охранная зона инженерных коммуникаций	673.00
16/2	проезд	118.00
	Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома	21774.00
Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:		
17	для перераспределения по ул. Мира - Горбунова	175.00
17/1	охранная зона инженерных коммуникаций	15.00
17/2	охранная зона инженерных коммуникаций	15.00
18	для перераспределения по ул. Горбунова	193.00
18/1	охранная зона инженерных коммуникаций	6.00
19	под обслуживание здания трансформаторной подстанции ТП-504 по ул. Мира	87.00
	Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством	455.00
Образуемые земельные участки под земли общего пользования, в т.ч.:		
20	под спортивную и детскую площадки по ул. Мира	1069.00
20/1	охранная зона инженерных коммуникаций	193.00
20/2	охранная зона инженерных коммуникаций	56.00
21	под проезд совместного использования по ул. Мира	215.00
21/1	охранная зона инженерных коммуникаций	72.00
21/2	охранная зона инженерных коммуникаций	22.00
22	под проезд совместного использования по ул. Мира	496.00
22/1	охранная зона инженерных коммуникаций	282.00
23	под проезд совместного использования по ул. Мира	370.00
23/1	охранная зона инженерных коммуникаций	188.00
	Всего образуемых земельных участков под земли общего пользования	2150.00
	Всего образуемых земельных участков	24379.00
	ИТОГО	37986.00

*земельные участки обременены правом беспрепятственного доступа к земельному участку №20-"под спортивную и детскую площадки"

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	3,7986	3,7986
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	2,4379	2,4379
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	2,4519	2,4519
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	2,1774	2,1774
	- территория малоэтажной застройки	- " -	-	-
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	-
	• территория общего пользования	- " -	0,2150	0,2150
	• территория для целей не связанных со строительством	- " -	0,0455	0,0455
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе:	- " -	1,3607	1,3607
	- ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки		1,3607	1,3607