

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

Проект

м е ж е в а н и я т е р р и т о р и и
в границах красных линий улиц: А.Невского – Куйбышева– Ю.Гагарина –
Литовский Вал в Ленинградском районе
(том I
проект межевания части территории
в границах красных линий улиц:
А.Невского – ул.Юбилейная- граница земельного участка
№ 39:15:132501:139 - основной проезд– Ю.Гагарина – Литовский Вал)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2009 г.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>А. Пояснительная записка</i>	3
Введение _____	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
<i>Б. Графический материал</i>	6
<i>В. Исходные данные</i>	7
2.1 Выводы _____	8
2. Письмо КАиС Управления главного архитектора г.Калининграда исх. №10604 от 12.12.08 г.с приложением _____	
3. Письмо главного государственного санитарного врача по Калининградской области о предоставлении исходных данных для проектирования исх. № 3065 от 01.07.2008г _____	
4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» _____	

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания территории в границах красных линий улиц: А.Невского – Юбилейная- граница земельного участка- № 39:15:132501:139 - основной проезд-Ю.Гагарина – Литовский Вал в Ленинградском районе 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;
- Постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года N 1223 ” Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах”, с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000 г., постановление правительства №615;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- 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;
- СНиП 2.07.01-89* “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 народных депутатов Калининграда от 22.02.2006г. №69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета народных депутатов Калининграда от 28.12.2005г. №465.

Основанием для разработки проекта межевания является Письмо генерального директора ООО "Институт реставрации, экологии и градостроительного проектирования" вход. №1488 от 11.03.09г."О разработке проекта планировки с проектом межевания в его составе в границах красных линий улиц: А.Невского – Куйбышева– Ю.Гагарина – Литовский Вал в Ленинградском районе», договор подряда № 1399/01488-09 на выполнение комплекса работ по разработке проекта межевания квартала.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается I том проекта межевания, расположена в восточной жилой части города и в историческом ядре города, в зоне делового, общественного и коммерческого назначения, в зоне парков, скверов, бульваров, зоне общественно-жилого назначения.

Территория с запада ограничена красными линиями магистральной улицы общегородского значения – А.Невского, с севера – красными линиями жилой улицы местного значения – Юбилейная, границей земельного участка № 39:15:132501:139, красными линиями основного проезда, с востока - красными линиями улицы общегородского значения –Ю.Гагарина, с юга - красными линиями улицы общегородского значения – Литовский Вал.

Рассматриваемая территория расположена на территории кадастровых кварталов 39:15:132501, 39:15:132502, 39:15:132507, 39:15:132509, 39:15:132605, 39:15:132606, 39:15:132609, 39:15:132610.

Площадь территории I тома межевания в указанных границах составляет 432 625,00 м², площадь территории в границах красных линий – 347 478,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-3-этажными жилыми домами довоенной и 2-7-этажными жилыми домами современной постройки.

На рассматриваемой территории ранее учтены 41 земельный участок, ранее сформированы – 6 земельных участков.

Суммарная площадь ранее учтенных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 204 864,00 м² (площадь указана в границах красных линий)

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется с учетом рекомендаций СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее учтенных земельных участков, существующих строений и сложившихся границ землепользования.

Границы вновь образуемых земельных участков предлагается установить по красным линиям и границам ранее учтенных земельных участков, с учетом обеспечения подъезда и пешеходного доступа к ранее учтенным земельным участкам.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: А.Невского – ул.Юбилейная- граница земельного участка № 39:15:132501:139 - основной проезд– Ю.Гагарина – Литовский Вал) формируется 14 земельных участков, в том числе:

48	под размещение очистных сооружений	341.00	
49	под размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения,	25444.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от автостоянки -</i>	<i>3934.00</i>	
	<i>часть2-санитарно-защитная зона от автостоянки -</i>	<i>384.00</i>	
	<i>часть3-санитарно-защитная зона от автозаправочной станции -</i>	<i>8793.00</i>	
	<i>часть4-санитарно-защитная зона от склада стройматериалов -</i>	<i>2630.00</i>	
50	земельный участок в рекреационной подзоне исторического центра города,	22933.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции "Университетская" -</i>	<i>2818.00</i>	
	<i>часть2-санитарно-защитная зона от очистных сооружений</i>	<i>6230.00</i>	
51	под размещение очистных сооружений	860.00	
52	земельный участок в рекреационной подзоне исторического центра города,	11245.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции "Университетская" -</i>	<i>11245.00</i>	
53	под размещение объектов инженерной инфраструктуры	2633.00	
54	для присоединения к земельному участку с кадастровым номером 39:15:132507:4,	91.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от гаража и котельной -</i>	<i>91.00</i>	
55	под размещение городских парков, садов и бульваров	14660.00	
56	земельный участок в рекреационной подзоне исторического центра города,	35909.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции "Университетская" -</i>	<i>499.00</i>	
	<i>часть2-санитарно-защитная зона от очистных сооружений</i>	<i>70.00</i>	
57	земельный участок в рекреационной подзоне исторического центра города,	15199.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции "Университетская" -</i>	<i>4925.00</i>	
58	для размещение объектов общественно-жилого назначения	11607.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции "Университетская" -</i>	<i>3573.00</i>	
59	земельный участок подлежащий перераспределению	715.00	
60	земельный участок подлежащий перераспределению,	146.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции "Университетская" -</i>	<i>3.00</i>	
61	земельный участок подлежащий перераспределению,	538.00	
	<i>в т.ч.: часть1-санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции "Университетская" -</i>	<i>538.00</i>	

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2008 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	43,2625	43,2625
2	Территории, подлежащие межеванию	- " -	14,2321	14,2321
	в том числе :			
	• территории сущ. жилой застройки, из них:	- " -	-	-
	- территории многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территории 2-5 этажной застройки	- " -	-	-
	- территории малоэтажной застройки	- " -	-	-
	в том числе :			
	- малоэтажные 2 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- малоэтажные 3 кв. жилые дома с приквартирными земельными участками	- " -	—	—
	- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- " -	—	—
	• огороды	- " -	—	—
	• - территории объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории объектов социального культурно-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	- " -	—	—
	• территории промышленной и коммунально- складской застройки	- " -	—	—
	• сверхнорм. территория	- " -	14,2321	14,2321
3	Территории, не подлежащие межеванию, в том числе :	- " -	20,4864	20,4864
	- ранее созданные и ранее сформированные земельные участки	- " -	20,4864	20,4864
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -	—	—
	- территория инженерных сооружений	- " -	—	—
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	—	—
	- прочие территории общего пользования	- " -	—	—