

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 2
проект межевания части территории
в границах красных линий улиц:
Куйбышева – Ю.Костикова- Еловая аллея - Ю.Гагарина)

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>	7
<i>В. Исходные данные</i>	8
2.1 Выводы _____	9
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. Санитарно-эпидемиологическое заключение № 706224 от 3.11.2008 _____	
5. Санитарно-эпидемиологическое заключение № 706793 от 19.03.2009 _____	
6. 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 2-й том проекта межевания, расположена в восточной жилой части города, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами.

Территория с севера ограничена красными линиями улицы районного значения – Куйбышева и улицы Ю.Костикова, с востока – границами ранее сформированных земельных участков, с юга-востока - красными линиями улицы общегородского значения –Ю.Гагарина, с юга - границами ранее сформированных земельных участков.

Рассматриваемая территория расположена на территории кадастровых кварталов 39:15:132501, 39:15:132605.

Площадь территории 2 тома межевания в указанных границах красных линий – 48342,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 2-этажными жилыми домами довоенной постройки.

На рассматриваемой территории ранее учтены 6 земельных участков.

Суммарная площадь ранее учтенных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков - 9378,00 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.

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 созданных земельных участков.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли, приходящихся на 1 м² общей площади жилых помещений для жилых 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 для зданий данной этажности

и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчетов площадей земельных участков приведены в таблице 2.

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.1 Выводы

В результате выполнения проекта межевания территории в границах красных линий улиц: Куйбышева – Ю.Костикова- Еловая аллея - Ю.Гагарина формируется 13 земельных участков, в том числе:

4 земельных участка под сущ. многоквартирные дома, общей площадью – 99401,00 м² в т. ч.:

7	под существующий многоквартирный дом	5200.00
8*	под существующий многоквартирный дом, в т.ч.:	1580.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	303.00
9	под существующий многоквартирный дом, в т.ч.:	1380.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	190.00
10	под существующий многоквартирный дом, в т.ч.:	1780.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	212.00

земельный участок для присоединения к территории существующей застройки, общей площадью – 1052,00 м² в т. ч.:

11	зем. участок для присоединения к территории существующей застройки, в т.ч.:	1052.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	49.00

3 земельных участка для размещения объектов капитального строительства, общей площадью – 21455,00 м² в т. ч.:

12	зем. участок для размещения объектов общественно-жилого назначения, в т.ч.:	9967.00
	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения	3870.00
13	зем. участок для размещения объектов капитального строительства, в т.ч.:	9431.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	1071.00
	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения	3130.00
14	зем. участок для размещения объектов капитального строительства, в т.ч.:	2057.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	1492.00

2 земельных участка для размещения городских парков, общей площадью – 6187,00 м² в т. ч.:

15	зем. участок для размещения городских парков, в т.ч.:	3825.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	1110.00
	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения	958.00
16	зем. участок для размещения городских парков, в т.ч.:	2362.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	232.00
	санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения	384.00

3 земельных участка, подлежащих перераспределению, общей площадью – 330,00 м² в т. ч.:

17	территория подлежащая перераспределению	47.00
18	территория подлежащая перераспределению, в т.ч.:	74.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	11.00
19	территория подлежащая перераспределению, в т.ч.:	209.00
	охранная зона инженерных коммуникаций	96.00

* земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения

