

ТО "Архстудия"
ООО "Никор Проект"

Заказчик: гр. Жуков В.И.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ КРАСНОЙ – ОКУЛОВСКОЙ – ТЕРРИТОРИИ
ВОЕННОГО ГОРОДКА "ЛЕРМОНТОВСКИЙ 2" – ТЕРРИТОРИИ
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ 263 ПО УЛИЦЕ КРАСНОЙ
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЛИНИНГРАДА**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Генеральный директор
ООО "Никор Проект"

Н.И. Ефимова

Руководитель проекта

Н.И. Чепинога

г. Калининград, 2009 г.

СПИСОК УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

Руководитель проекта	Н.И. Чепинога
Главный архитектор проекта	П.В. Черненко
Инженер-экономист	С.Н. Русанова
Техник – архитектор	Н.А. Шаймухаметова
	Д.А. Иванов

ОБЩИЙ СОСТАВ ПРОЕКТА

1.1 этап. Обоснование проекта планировки территории

1. Текстовые материалы - пояснительная записка
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации города (по материалам генерального плана Калининграда НПФ "ЭНКО", 2002 г.)	ПП - 1	1: 25000 1: 5000
2.	Схема современного состояния и использования территории (опорный план)	ПП - 2	1: 1000
3.	Схема организации улично-дорожной сети со схемой движения транспорта	ПП - 3	1: 1000
4.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП - 4	1: 1000
5.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ПП - 5	1:1000

1.2 этап. Проект планировки территории

1. Текстовые материалы - положения о размещении объектов капитального строительства
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертёж планировки территории (основной чертёж)	ПП - 6	1: 1000
2.	Разбивочный чертёж красных линий	ПП - 7	1: 1000

2 этап. Проект межевания территории

1. Текстовые материалы – пояснительная записка

2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	<i>Чертёж межевания территории</i>	ПМ – 1	1:1000

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка – территории здания 263 по ул. Красной
в Центральном районе города Калининграда

1.1 ЭТАП
ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Справка ГАПа

Настоящий проект разработан с соблюдением требований Законодательства РФ и всех действующих нормативов: СНиП, санитарных, противопожарных и прочих норм.

Главный архитектор проекта

П.В. Черненко

Пояснительная записка

Оглавление

1.1. этап. Обоснование проекта планировки территории

1.1.1. Введение.....	9
1.1.2. Современное состояние, характеристика участка.....	11
1.1.3. Решения генерального плана.....	16
1.1.4. Градостроительное зонирование территории в границах проектирования.....	17
1.1.5. Объекты и сети инженерной инфраструктуры.....	18
1.1.6. Планируемое размещение объектов капитального строительства. Основные сведения по проектируемой застройке.....	19

1.2 этап. Проект планировки территории

1.2.1. Архитектурно-планировочное решение.....	23
1.2.2. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	26
1.2.3. Основные планировочные ограничения.....	29
1.2.4. Улично-дорожная сеть и движение транспорта.....	30
1.2.5. Ориентировочные потребности в энергоресурсах.....	32
1.2.6. Общие рекомендации по охране окружающей среды.....	37
1.2.7. Баланс территории.....	38
1.2.8. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.....	39

2. этап. Проект межевания территории

2.1. Введение.....	41
2.2. Анализ существующего положения.....	44
2.3. Проектное решение.....	45
2.4. Расчёт территорий, подлежащих межеванию, площади нормативных	

земельных участков существующих многоквартирных жилых зданий.....	47
2.4.1. Расчёт территорий, подлежащих межеванию.....	47
2.4.2. Расчёт площади нормативных земельных участков существующих жилых зданий, элементов благоустройства.....	48
2.5. Выводы.....	50
2.6. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	51

Исходная документация:

- Постановление Главы Администрации ГО "Город Калининград" №1131 от 03.07.2009 г.;
- Задание на разработку градостроительной документации №6 от 22.07.2009г.;
- выкопировка из дежурного плана г. Калининграда, "Центральный район, ул.Красная 255-а", М 1:500;
- сведения Калининградского отделения ФГУП "Ростехинвентаризация" по жилому фонду исх. № 30 - 12260 от 06.12.2007 г. – жил. дома №№ 257, 259 по улице Красной

Копии графических материалов

Графические материалы

1.1.1. ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории с проектом межевания в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка "Лермонтовский 2" – территории нежилого здания 263 по улице Красной в Центральном районе города Калининграда разработан на основании:

- Постановления Главы Администрации ГО "Город Калининград" №1131 от 03.07.2009 г.;
- Задания на разработку градостроительной документации №6 от 22.07.2009 г.

Проект выполнен с соблюдением:

- Градостроительного Кодекса РФ от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ;
- Земельного Кодекса РФ от 25.10.2001 г., № 136-ФЗ;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, СНиП 11-04-2003.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов и проектной документации:

- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировки и застройка городов и сельских поселений";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СанПиН 2971-84 "Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электромагнитного поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты".
- Генерального плана города Калининграда, разработанного Научно-

проектным институтом пространственного планирования "ЭНКО" (Санкт-Петербург),
2002 год;

- Правил землепользования и застройки, разработанных Научно- проектным
институтом пространственного планирования "ЭНКО" (Санкт-Петербург), 2009 год;
- Проекта планировки посёлка Лермонтовское в Центральном районе города
Калининграда (архитектурно-планировочный раздел), разработанного ООО "Никор
Проект", 2007 год.

Согласно заданию проект выполняется в 2 этапа:

- 1 этап – проект планировки (в части разработки проекта красных линий);
- 2 этап – проект межевания.

1.1.2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ. ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

Проектируемая территория расположена в северной части Центрального района города Калининграда и ограничена улицами сложившейся сети и территориями: с северо-востока – улицей Красной в проектных красных линиях, согласно материалам проекта планировки посёлка Лермонтовское в Центральном районе города Калининграда (ООО "Никор Проект") – улицей Окуловской и границами земельных участков ИЖД в створе улицы Окуловской с юго-востока и юга – территорией военного городка "Лермонтовский №2" с запада и северо-запада – границей земельного участка нежилого дома №263 по улице Красной с северо-запада.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 2,38 га. Площадь территории, выделенная в границах проекта планировки для последующего межевания составляет 1,63 га (разницу в площадях территорий в границах проектирования и выделенной для последующего межевания составляют: территория в границах красных линий ул. Красная и ул. Окуловская – 0,44 га; южная часть территории, пересекаемая проектной красной линией (Генеральный план г. Калининграда) продолжения ул. Окуловской на участке ул. Красная–Советский проспект и примыкающая к ней – 0,31 га). Территория в границах красных линий ул. Красная и ул. Окуловская не может быть размежёвана в установленных границах проектирования. Для южной части территории (0,31 га) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства могут быть установлены после решения о необходимости и возможности продолжения ул. Окуловской на участке ул. Красная–Советский проспект – решение генерального плана, реализация которого осложнена наличием федеральной земли (Калининградский областной радиотелевизионный и передающий центр) на проектной трассировке – и мер по сокращению санитарно-защитных зон от объектов на смежных с проектируемой территориях.

Технико-экономические показатели проекта в настоящем решении приведены для территории, на которую разрабатывается проект межевания, площадью 1,63 га.

Проектируемый участок условно можно разделить на **три части: северную**, ограниченную с юга проездом к дому №259а и гаражному обществу, с остальных сторон – границей проектирования; **юго-восточную** – восточнее существующей

улицы Красной, между существующей улицей Красной и границами проектирования, и **юго-западную** – ограниченную с севера проездом к дому №259а и гаражному обществу, с востока – существующей улицей Красной, с остальных сторон – границей проектирования.

В юго-восточной (условной) части находится существующий индивидуальный жилой дом с приусадебным участком и ещё два кадастровых отвода. Свободных территорий в юго-восточной части проектируемой территории нет. За северо-восточной границей проектируемой территории, вдоль южной части этой границы, в створе восточной красной линии существующей улицы Красной (участка домов №№ 266 – 270) находится канава с ручьём.

В юго-западной (условной) части находятся четыре земельных участка под индивидуальную жилую застройку, три из них отведены, один – предварительно отведён. Свободные территории юго-западной части незначительные по площади и не могут быть использованы в целях капитального строительства.

Северная (условная) часть проектируемой территории наиболее сложная по своей организации. К середине южной границы северной части примыкает участок гр. Жукова В.И., восточнее участка Жукова – зелёный клин и существующие два здания магазинов товаров повседневного спроса (быстроизводимые конструкции), западнее участка Жукова – существующая секция многоквартирного жилого дома №257 по улице Красной. У северо-западной границы – у границы проектирования – находится секция многоквартирного жилого дома №259. У домов №№ 257 и 259 на момент проектирования нет сформированных земельных участков. Кроме этого, северная (условная) часть проектируемой территории пересекается трассами инженерных коммуникаций – воздушной и кабельной линиями электропередач, трассой газопровода низкого давления. После выявления сверхнормативных территорий и осуществления межевания территории, участки северной части проектируемой территории можно будет использовать в целях жилищного строительства. С учётом характера расположения участков сверхнормативных территорий, с учётом градостроительных норм и градостроительного регламента для части территории МО "Городской округ "Город Калининград" в границах проектирования, настоящим проектом предлагается использовать выявленные территориальные резервы для индивидуального жилищного строительства.

На формирование существующей планировочной структуры в границах проектируемой территории оказали влияние следующие факторы: сложившиеся направления улиц – главных и в жилой застройке – Красной, Окуловской и параллельных ей; конфигурация примыкающего к проектируемой территории земельного участка военного городка "Лермонтовский №2".

Рельеф территории в границах проектирования спокойный, разница в высотных отметках в разных точках проектируемой территории - около 0,5 м.

Баланс современного использования территории:

Таблица № 1

№ п/п	Наименование территории	Территория, га	В %% к итогу
	2	3	4
1	Территории жилой застройки, в том числе: - индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками - многоквартирными жилыми домами	0,7 0,5 0,2	43,8 31,3 12,5
2	Территория общественной застройки	-	-
4	Территория улично-дорожной сети (в границах красных линий)	0,2	12,4
5	Зеленые насаждения общего пользования	-	-
6	Прочие территории (сады-огороды)	0,7	43,8
	Всего в границах проекта планировки:	1,6	100,0

Существующая жилая и общественная застройка

По данным Калининградского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация–Федеральное БТИ", количество жилого фонда в границах проекта планировки составляет 1578,0 тыс. кв.м. общей площади, в том числе в жилой фонд муниципальной собственности довоенной постройки с процентом физического износа свыше 60 - 602,0 тыс. кв.м. Ориентировочная численность населения в многоквартирной жилой застройке при средней жилищной обеспеченности 20м²/чел. (рекомендации генплана г.Калининграда) – 30 чел., в индивидуальной – 16 чел. (1 ж/д – 3-4 чел. проживающих).

Сведения по распределению жилого фонда по этажности, проценту физического износа приведены ниже:

Таблица № 2

№№ п/п	Наименование	Год постройки	Кол-во этажей	Кол-во квартир	Общая площадь жилого фонда кв. м	Процент физического износа
1	2	3	4	5	6	7
1.	Многоквартирный жилой дом ул. Красная, 259	до 1945 г.	2	5	314,0	65
2.	Многоквартирный жилой дом ул. Красная, 257	до 1945 г.	2	4	288,0	67
3.	Индивидуальный жилой дом с придомовым земельным участком ул. Красная, 257 а	не указан	3	1	250,0	0
4.	Индивидуальный жилой дом с придомовым земельным участком ул. Красная, 253	не указан	3	1	250,0	0

1	2	3	4	5	6	7
5.	Индивидуальный жилой дом с придомовым земельным участком ул. Красная, 251	2007 г.	2	1	224,0	0
6.	Индивидуальный жилой дом с придомовым земельным участком ул. Окуловская, 1 а	1997 г.	3	1	252,0	0
	Всего:	-	2-3	13	1578,0	-

Учреждений культурно-бытового обслуживания постоянно проживающего населения на планируемой территории нет, за исключением магазинов товаров повседневного спроса ориентированной торговой площадью 30 кв. м (ул. Красная, между домами №№ 253 и 257а).

Территория в границах проектирования находится вне границ зон, подверженных **риску возникновения чрезвычайных ситуаций** природного и техногенного характера.

1.1.3. РЕШЕНИЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА МО "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ "ГОРОД КАЛИНИНГРАД"

При выполнении проекта планировки территории был произведен анализ существующей застройки и прилегающих кварталов, а также ранее разработанной градостроительной документации – генерального плана г. Калининграда (НПИ ПП "ЭНКО"), проекта планировки территории пос. Лермонтовский (ООО "Никор Проект"). По результатам этого анализа, а также с учётом разработанной НПИ ПП "ЭНКО" документации по градостроительному зонированию МО "Городской округ "Город Калининград" принимались решения настоящего проекта планировки территории.

В соответствии с решениями генерального плана г. Калининграда, настоящим проектом планировки территории предусматривается сохранение и реконструкция сложившейся уличной сети, для чего будет необходима, в том числе, разработка новых профилей улиц, совершенствование покрытия проезжих частей. Перспектива по генеральному плану предусматривает реконструкцию улицы Окуловской с доведением её до параметров улицы районного значения.

Генеральным планом предусматривается сохранение на проектируемой территории существующей этажности жилой застройки и плотности застройки, соответствующей этой этажности.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Калининград", проектируемая территория относится к зоне Ж-4 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами", за исключением юго-восточной (условной) части – её территория находится в зоне Ж-3 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами".

1.1.4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

При осуществлении подготовки документации по планировке территории необходимо учитывать положения документации по территориальному планированию, разработанной для муниципального образования, в границах которого находится территория в границах проектирования.

Для МО "Городской округ "Город Калининград" были разработаны и утверждены:

- генеральный план;
- правила землепользования и застройки (документация по градостроительному зонированию, разработанная на основании утверждённого генерального плана).

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Калининград", НПИ ПП "ЭНКО") на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

Ж - Жилые зоны, в том числе:

Ж-3 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами", в соответствии с Правилами землепользования и застройки, предназначена для застройки низкой плотности многоквартирными малоэтажными и блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентом.

Ж-4 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами", в соответствии с Правилами землепользования и застройки, предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентом.

1.1.5. ОБЪЕКТЫ И СЕТИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

В границах проектируемой территории и на сопряжённых территориях расположены следующие объекты и сети инженерной инфраструктуры:

Водоснабжение. В границах проектирования, в красных линиях ул. Красной проложены две водопроводные трубы городской сети водоснабжения: чугунная, d=125мм и чугунная, d=150мм. Глубина заложения труб 1,1м – 1,3м.

Бытовая канализация. Стоки бытовой канализации существующей застройки сбрасываются в городской канализационный коллектор, проложенный по ул. Красной глубиной заложения 1,5м – 1,7м.

Система дождевого стока, дождевая канализация. На территории в границах проектирования имеется городской коллектор дождевой канализации d=900мм, проходящий по ул. Красной, предназначенный для приёма атмосферных и дренажных вод.

Теплоснабжение. Централизованные теплосети в районе проектируемой территории отсутствуют.

Газоснабжение. В границах проектируемой территории проложен газопровод низкого давления, стальной, d=57мм, проложенный к дому №259"а" по ул. Красной. Глубина заложения газопровода – 1,0м – 1,2м.

Электроснабжение и слаботочные сети. Электроснабжение .Источник электроснабжения проектируемой территории – подстанция "Чкаловская". Электроснабжение объектов (жилых домов) на проектируемой территории осуществляется от ВЛ-0.4кВ, проходящей по ул. Красной (ТП-111). **Слаботочные сети.** В границах проектируемой территории проложена кабельная канализация сети связи общего пользования Калининградского филиала ОАО "СЗТ". В доме 257 по ул. Красной находится КРТ указанной сети.

1.1.6. ПЛАНИРУЕМОЕ РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ПРОЕКТИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКЕ

С учётом градостроительного зонирования территории в границах проектирования (Правила землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Калининград", НПИ ПП "ЭНКО"), с учётом проведённого анализа территории в границах проектирования (п.1.1.2. "Современное состояние. Характеристика участка" настоящей пояснительной записки"), настоящим проектом предлагается использование выявленных территориальных резервов для индивидуального жилищного строительства.

Проектом планировки предлагается жилая застройка:

- проектируемая – индивидуальная 1-2-х этажная с придомовыми земельными участками суммарной площадью земельных участков (в сумме площадей территорий выявленных резервов территорий) 8678 м².
- существующая – многоквартирная 2-х этажная суммарной площадью земельных участков 1725 м².

Обобщенные сведения по жилой застройке приведены в нижеследующей таблице.

ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Таблица № 3

Классификатор градостроительного зонирования	Наименование	Кол-во зданий	Этажность	Кол-во квартир I здания всего кв. м	Общая площадь I здания всего кв. м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
I. Проектируемая малоэтажная жилая застройка						
Ж-3-5 Ж-4-4	Индивид. жилой дом с придомовым земельным участком	8	1-3	1/8	180,0 1440,0	
	Всего:	8	1-3	8	1440,0	

II. Существующая сохраняемая малоэтажная многоквартирная жилая застройка						
	Жилые дома по ул. Красной, 259, 257	2	2	9	602,0	
	Индивид. жилые дома с придомовым земельным участком	4	2-3	4	976,0	
	Всего:	6	2-3	13	1578,0	
	Итого:	14	1-2-3	21	3018,0	

1. Общая площадь жилого фонда, всего **3018,0 тыс. кв. м**

в том числе:

1.1 Проектируемый жилой фонд **1440,0 тыс. кв. м**

в том числе:

- жилая застройка индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками 1440,0 тыс. кв. м

1.2 Существующий сохраняемый жилой фонд **1578,0 кв. м**

2. Количество квартир в проектируемой жилой застройке, всего **8 кв./ж.д.**

3. Население, всего **72 чел.**

в том числе:

3.1 Проектируемый жилой фонд (ж/д – 3-4 чел.) **32 чел.**

3.2 Существующий сохраняемый жилой фонд **40 чел.**

4. Средняя плотность населения в границах проектных работ (72 чел.:1,63 га) **44 чел./га**

Примечание: При расчете населения средняя жилищная обеспеченность в многоквартирной жилой застройке принимается из расчета 25 м²/чел. (прогноз генплана г. Калининграда 2010-2015 г.г.), в индивидуальной жилой застройке 3-4 чел. (1 ж.д.).

Расчёт учреждений культурно-бытового обслуживания

Расчёт учреждений сети обслуживания на проектируемой территории не

производится.

Согласно проекту планировки посёлка Лермонтовский (ООО "Никор Проект"),
необходимые учреждения культурно-бытового обслуживания находятся на
сопредельных территориях.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка – территории здания 263 по ул. Красной
в Центральном районе города Калининграда

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.2.1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Проектное архитектурно-планировочное решение разрабатывалось с учётом:

- существующей планировочной структуры проектируемой и прилегающих к ней территорий, определяемых существующей планировочной структурой возможных направлений развития;

Направления улиц и линий границ кадастровых участков проектируемой и прилегающих к ней территорий, в основном, определили ориентацию зданий существующей застройки;

- градостроительных норм и правил;

- решений генерального плана Калининграда (НПИ ПП "ЭНКО") и проекта планировки посёлка Лермонтовский (ООО "Никор Проект")

Решением проекта планировки предусмотрено, при условии выноса с территории посёлка Лермонтовский зданий и сооружений Калининградского областного радиотелевизионного и передающего центра, продление улицы Окуловской от её существующего примыкания к улице Красной дальше, на юго-запад, до примыкания к Советскому проспекту с повышением категории улицы Окуловской до улицы районного значения. Окуловская, по замыслу разработчиков генерального плана, должна связать территорию посёлка Лермонтовский с Северным жилым районом Калининграда. Проект планировки посёлка Лермонтовский предполагает организацию движения без продления улицы Окуловской, по улице Красной – улице Окуловской. Решение настоящего проекта соответствует решению проекта планировки (ООО "Никор Проект") и предусматривает возможное развитие до варианта, предусмотренного генеральным планом (НПИ ПП "ЭНКО");

- градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Калининград" (НПИ ПП "ЭНКО")

Настоящим проектом учтено нахождение участков проектируемой территории в территориальных зонах Ж-4 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами" и Ж-3 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами" и виды разрешённого использования, – основные, вспомогательные и условно разрешённые – установленные Правилами землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Калининград".

Зонирование проектируемой территории для размещения объектов капитального строительства произведено в соответствии с требованиями указанных Правил;

- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями территории

Настоящим проектом учтены: существующие санитарно-защитные зоны и ограничения на использование территории в их границах, проектные предложения генерального плана города Калининграда по сокращениям санитарно-защитных зон; охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры и ограничения на использование территории в их границах.

Решения настоящего проекта планировки в части зон застройки жилыми домами возможны к реализации исключительно при решении вопроса с переносом в иное место расположения антенны Калининградского областного радиотелевизионного и передающего центра, согласно предложениям генерального плана г. Калининграда, либо (частично) – при сокращении санитарно-защитной зоны указанного объекта (сокращение санитарно-защитной зоны может быть произведено, в том числе, и при переводе областного телевидения на цифровое вещание, что, по предварительным планам, должно произойти в городе Калининграде до 2011 г., по области – не позднее 2016 г.).

В случае сокращения санитарно-защитной зоны настоящий проект планировки возможен к реализации в части, на которую не распространяется влияние и планировочные ограничения санитарно-защитной зоны.

Проектным решением предполагается:

- сохранение основных элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории;
- сохранение существующей 1-2 этажной индивидуальной жилой застройки в границах проектирования, оставление без изменений существующих кадастровых границ земельных участков такой застройки;
- корректировка транспортной схемы с учётом решений генерального плана Калининграда и проекта планировки посёлка Лермонтовский;
- корректировка красных линий с учётом изменений транспортной схемы;

- определение границ придомовых земельных участков многоквартирных жилых домов (№№ 257 и 259 по улице Красной);
- планирование использования сверхнормативной территории для индивидуального жилищного строительства.

При проектировании внутридворовых проездов учтены: необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов вне её, проезды к которым являются для проектируемой территории транзитными.

Сверхнормативную территорию предполагается использовать под застройку индивидуальными жилыми домами (северная (условная) часть проектируемой территории) и под организацию внутридворовых проездов и элементов благоустройства (северная (условная) часть проектируемой территории – для обеспечения доступа к проектируемым застраиваемым территориям; остальные части проектируемой территории).

В северной (условной) части проектируемой территории предполагается сохранения зоны объектов торговли товарами повседневного спроса с учётом требований Правил землепользования и застройки к зонам Ж-4 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами".

В юго-восточной и юго-западной (условных) частях проектируемой территории проектное решение фактически подтверждает положение, сложившееся на этих частях территории к моменту начала проектирования.

В северной (условной) части проектируемой территории имеются значительные резервы территории – сверхнормативная территория существующих жилых зданий.

Проектом предлагается формирование в северной части квартала индивидуальной застройки по периметру этой условной части, с выделением в центре территории озеленения и благоустройства.

Информация об использовании сверхнормативных территорий – в разделах 1.1.2 "Современное состояние. Характеристика участка", 1.2.2 "Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства" и 1.2.8 "Основные технико-экономические показатели".

Организация площадки для сбора ТБО предусмотрена у местного проезда к домам №№ 257, 259а и гаражному обществу.

1.2.2. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зоны размещения объектов капитального строительства в границах проектируемой территории определялись в соответствии с градостроительным зонированием в границах проектируемой территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Калининград".

В соответствии с классификатором градостроительного зонирования (Правила землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Калининград", НПИ ПП "ЭНКО") на проектируемой территории выделены следующие территориальные зоны:

Ж - Жилые зоны, в том числе:

Ж-3 "Зона застройки малоэтажными жилыми домами"

В качестве одного из основных видов разрешённого использования в зоне Ж-3 предусмотрено строительство "индивидуальных жилых домов в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками", на чертеже планировки территории (основном чертеже) – это зона размещения объектов капитального строительства Ж-3-5. В границах зоны Ж-3 по градостроительному зонированию иных зон размещения объектов капитального строительства в границах проектирования нет.

Ж-4 "Зона застройки индивидуальными жилыми домами"

В соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки, в зоне Ж-4 в границах проектирования проектным предложением предусмотрены следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- Ж-4-4 –зона застройки индивидуальными жилыми домами в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками. Застройка индивидуальными жилыми домами является для зоны Ж-4 основным видом разрешённого использования;

- Ж-4-7 –зона объектов торговли товарами повседневного спроса (магазины, торговой площадью не более 350 кв.м.). Строительство магазина торговой площадью не более 350 кв.м., в соответствии с Правилами землепользования и застройки, также является одним из

основных видов разрешённого использования земельного участка:

- Ж-4-10 –зона объектов озеленения и благоустройства. Включает в себя территории для размещения гостевых автостоянок (вспомогательный вид разрешённого использования (здесь и далее – в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Калининград" (НПИ ПП "ЭНКО")) и подъездов к ним, детских площадок и площадок для отдыха (вспомогательный вид разрешённого использования) и внутриквартальных проездов;

- Ж-4-11 –зона застройки многоквартирными жилыми домами в 2-4 этажа. Для территориальной зоны Ж-4 застройка многоквартирными жилыми домами в 2-4 этажа является условно разрешённым видом использования. Формирование зоны размещения объектов капитального строительства Ж-4-11 является вынужденным шагом и связано исключительно с наличием объектов указанной категории – многоквартирных жилых домов – в границах проектируемой территории.

Подход к **предложениям по зонированию территории для размещения объектов капитального строительства** был различен для разных условных частей проектируемой территории – юго-восточной, юго-западной и северной условной части (описание условных частей проектируемой территории и их границ приведено в разделе 1.1.2 "Современное состояние. Характеристика участка").

Юго-восточная часть проектируемой территории целиком находится в зоне Ж-3, размежёвана. Проектное решение, в случае с этой частью проектируемой территории, подтвердило существующее состояние этого участка.

Юго-западная часть. В границах этого участка проектируемой территории находятся три отвода под индивидуальное жилищное строительство и один предварительный отвод. Между границами существующих отводов и существующими местными проездами находится неразмежёванная и неиспользуемая территория. Однако, расположение и геометрические размеры участков этой территории, при учёте ограничений Правил землепользования и застройки, недостаточны для возведения объектов капитального строительства. Проектом предусмотрено использование свободных территорий юго-западной (условной) части в целях организации озеленения и благоустройства, организацию местных проездов и гостевых стоянок, организацию площадок сбора мусора. ТERRITORIЯ южнее существующих границ отводов земельных участков отнесена к зоне объектов озеленения и благоустройства, но на перспективу может рассматриваться как территория возможного размещения объектов капитального

строительства – жилых зданий. Условия возможной застройки указанного участка жилыми зданиями – сокращение санитарно-защитной зоны объекта Калининградского областного радиотелевизионного и передающего центра, корректировка генерального плана г. Калининграда в части участка ул. Окуловской от ул. Красной до Советского проспекта.

Северная часть проектируемой территории. На этом участке располагаются существующие жилые дома (два малоэтажных многоквартирных и один индивидуальный с придомовым участком), существующий магазин товаров повседневного спроса на участке с неоформленными на момент начала проектирования земельными отношениями, существующий предварительный отвод (Жуков В.И.). Сверхнормативная территория занята самовольными постройками – сарайями, гаражами индивидуального автотранспорта – и огородами. Проектом предлагается выделение территории под индивидуальное жилищное строительство части сверхнормативной территории – вдоль улицы Красной, на участке между домами №№ 257а и 259, вдоль границы земельного участка военного городка "Пермонтовский №2" и вдоль северо-западной границы проектируемой территории. Нормы выделения территории под индивидуальное жилищное строительство определены Правилами землепользования и застройки и составляют для зоны Ж-4 не менее 450 кв.м. и до 1000 кв.м. Проектом предусматривается организация проезда к вновь формируемым участкам и организация внутридворового благоустройства. Внутриквартальный проезд предлагается устроить от существующего проезда к смежной территории (северо-западная граница), западнее дома №259 (между домом №259 и границей смежного участка). Организация проезда с южной стороны северной (условной) части, между домом №257 и участком Жукова, невозможна: в этом случае проезд прошёл бы над трассой высоковольтного кабеля, в его охранной зоне.

1.2.3. ОСНОВНЫЕ ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Основными планировочными ограничениями в границах проектируемой территории являются санитарно-защитные зоны объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду:

- производственных и коммунально-складских объектов по ул. Третьяковской. Граница санитарно-защитной зоны проходит севернее ул. Окуловской, через пересечение ул. Окуловской – ул. Старорусской;

- антенны Калининградского областного радиотелевизионного и передающего центра. В санитарно-защитную зону попадает вся территория в границах проектирования.

1.2.4. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ДВИЖЕНИЕ ТРАНСПОРТА

Генеральным планом города Калининграда (НПИ ПП "ЭНКО") предусмотрены внешние, для проектируемой территории, транспортные связи:

- улица Окуловская, в проектном предложении генерального плана улица районного значения, обеспечивающая выход с Советского проспекта, транзитом по границе проектируемой территории, в Северный жилой район города Калининграда с пересечением в двух уровнях линии железной дороги Калининград-Светлогорск;

- улица Красная, по генеральному плану – улица в жилой застройке, обеспечивающая в настоящее время выход из посёлка Лермонтовский и, как с его части – с проектируемой территории, на улицу городского значения Советский проспект (выход на автодороги направлений Калининград – Светлогорск, Калининград – Зеленоградск) и связь территории посёлка с центральной частью Калининграда с пересечением Советского проспекта, улицы Борзова.

Проект планировки посёлка Лермонтовский (ООО "Никор Проект") предполагал вынос антенны Калининградского областного радиотелевизионного и передающего центра с проектируемой территории за расчётным сроком действия проекта, поэтому проектом предусматривалась основная транспортная связь:

- улица Красная (из центральной части города) до примыкания улицы Окуловской, далее – по улице Окуловской в Северный жилой район города Калининграда.

Настоящим проектом планировки рассматривалось два варианта схемы организации движения транспорта на проектируемой территории (оба учитывали перспективное направление улицы Окуловской в границах улица Красная – Советский проспект, но за сроком действия настоящего проекта):

- 1-й вариант предполагал организацию по улице Красной в границах "улица Окуловская – улица Задонского" одностороннего движения: в направлении от улицы Задонского к улице Окуловской – по существующей улице Красной, в направлении от улицы Окуловской к улице Задонского – по вновь строящемуся участку от примыкания улицы Задонского к улице Красной под прямым углом к улице Окуловской до примыкания улицы Задонского к улице Красной.

- за **основной** был принят и согласован с УГИБДД **2-й вариант**, в котором предлагается почти полное сохранение существующей транспортной схемы с её развитием в части устройства внутридворовых проездов с улицы Красной к домам №№ 257, 259а и гаражному обществу и с улицы Красной – к домам №№ 259

и 257 (мимо дома №259) и за границы проектируемой территории, к дому №1а и соседнему с ним по улице Окуловской.

Оба проектных варианта транспортной схемы предусматривают устройство въездов на придомовые территории с местных проездов и ликвидацию таких въездов с улиц.

Расчёт уровня автомобилизации, автостоянок для проживающих в границах проекта планировки

Средний уровень автомобилизации на 1000 человек по г. Калининграду согласно данным УГИБДД по Калининградской области – 350 автомобилей.

Уровень автомобилизации проживающих в границах проектируемой территории, исключая территории индивидуальной жилой застройки - 10 легковых автомобилей,

Указанное количество автомобилей размещается:

- 70 % - на открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (СНиП 2.07.01-89*, п. 6.33) – 7 машино-мест.

Хранение автомобилей в индивидуальной жилой застройке предусматривается на придомовой территории.

Кроме нормативного количества парковочных место проектом предусмотрены гостевые стоянки.

1.2.5. ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ПОТРЕБНОСТИ В ЭНЕРГОСУРСАХ

Ориентировочный расчёт электрической нагрузки

Основание для расчета : РД 34.20.185-94, гл. 2.3., СНиП 2.07.01-89*

Расчетные формулы:

По жилой застройке:

- по жилой усадебной застройке (коттеджам): $P_{p.jk} = P_{уд} * N_{jk}$

- по жилой секционной застройке: $P_{p.jk} = (P_{уд} + P_{p.o.}) S_{jk}$.

По общественным зданиям: $P_{p.o.} = P_{уд} * S_{jk},$

где:

$P_{p.jk}$ - расчетная нагрузка по жилой застройке;

$P_{p.o.}$ - расчетная нагрузка по общественной застройке, 6

Вт/м²;

$P_{уд}$ - соответствующая удельная нагрузка (жил. застройка по табл. 2.1.5.);

коттеджи по табл. 2.1.1¹; общественные здания - 6 кВт на 1 м² жилой застройки)

N_{jk} - количество коттеджей, шт.;

S_{jk} - площадь жилой застройки, тыс.м²

Расчетная ориентировочная электрическая нагрузка приведена в табл. 4.

Таблица 4

Ориентировочная электрическая нагрузка

Объект	Количество	Нагрузка, кВт	
		удельн	расчетн
Проектируемая индивидуальная жилая застройка в границах проекта (коттеджи с плитами на природном газе), шт.	8,0	5,76	46,1
В т.ч. на вновь сформированных участках (коттеджи с плитами на природном газе), шт.	4	5,76	23,0

Итого с коэффициентом участия	1,0		69,1
Неучтенные предприятия обслуживания поселкового значения согласно СНиП 2.07.01-89*, тыс. м ²	0	0,00	0
Итого с коэффициентом участия	0,6		0
Предприятия рекреационного назначения, тыс. м ²	0,0		0
Итого с коэффициентом участия	0,7		0
Предприятия производственного и коммунального значения, тыс. м ²	0,0	0,0	0
Итого с коэффициентом участия	0,3		0
Неучтенные нагрузки и потери в сетях		0,0%	0
Итого:			69,1

Ориентировочный расчет потребности в газе

Расчетами определены ориентировочные максимальные расходы газа по проектируемой жилой застройке. Расчетная этажность проектируемой застройки 2 эт. Потребление газа предусмотрено на поквартирное отопление и хозяйствственно-бытовые нужды. Укрупненные показатели теплового потока приняты с учетом внедрения энергосберегающих мероприятий

Потребность в газе приведена в табл. 5.

Таблица 5

Ориентировочная потребность в газе

Исходные данные:	Обознач.	Всего в границах проекта	В т.ч. по 4-м вновь сформированым участкам
Численность населения, чел.	m=	28	14
Общая площадь зданий, м ²	A=	1440	720
Ср. температура отопительного периода, °C	t _{от} =	1,1	1,1
Расчетная температура отопительного периода, °C	t _о =	-19	-19
Продолжительность отопительного периода, сут.	n=	193	193
Укрупненный показатель макс. теплового потока на отопление (с учетом энергосбережения), Вт/м ²	q ₀ =	100,0	100,0
Коэффициент общественных зданий	k ₁ =	0	0

Годовой расход газа на пищеприготовление и хоз.-быт. нужды (СП 42-101-2003), м3/год на 1 чел.	$q_{x-б} =$	300	300
Коэффициент одновременности для отопления	$K_2 =$	0,85	0,85
Коэффициент одновременности для хоз.-быт. нужд	$K_3 =$	0,36	0,43
Коэффициент часового максимума для хоз.-быт. нужд	$K_4 =$	1800	1800
Расчетные показатели (MAX):			
Расчетный показатель максимального теплового потока на отопление, $q_p = q_0 * (1 + k_1)$, Вт/м ²	$q_p =$	100	100
Укрупненный показатель часового расхода газа на отопление, $Y_o = 3,6 * q_p / Q_p$, м3/час/м2	$Y_o =$	0,011	0,011
Часовой расход газа на отопление с учетом K_2 , $Q_{o, \text{час}} = Y * A * 1 / K_2$, м3/час	$Q_{o, \text{час}} =$	13,2	6,6
Годовой расход газа на отопление, $Q_{o, \text{год}} = 24 * \pi * Y * (20 - t_{\text{от}}) / (20 - t_0) * A$, тыс.м3/год	$Q_{o, \text{год}} =$	41	17
Годовой расход газа на пищеприготовление и хоз.-быт. нужды, тыс.м3/год	$Q_{x-б, \text{год}} =$	8	4
Часовой расход газа на пищеприготовление и хоз.-быт. нужды с учетом K_3 и K_4 , м3/час	$Q_{x-б, \text{час}} =$	2	1
Итого:	час. расход	15	8
	год. расход	49	22
Расход газа по жилой застройке в границах проекта:		Q_{час}=	22
		Q_{год}=	71
			тыс.м3/год

Ориентировочный расчет водопотребления и водоотведения

Водопотребление и водоотведение определено по проектируемой жилой застройке.

Таблица 6

Ориентировочные расходы водопотребления и водоотведения

Наименование	Водопотребление									Водоотведение				
	Ед. изм.	Колич.	Норма л/сут	К сут	Q _{сут. max} м ³ /сут	g _{ч.ср} м ³ /ч	Kч	q _{ч. max} м ³ /ч	q _{с. max} л/с	Q м ³ /сут	Кобщ	q _{ч. max} м ³ /ч	q _{с. max} л/с	Примеч.
Проектируемая жилая застройка в границах проекта. Здания с ванными и местными водонагревателями.	чел.	28	190,0	1,30	6,92	0,29	5,85	1,69	0,47	6,92	1,80	0,52	0,14	
Полив территории	чел.	28	50,0		1,40	0,14								Полив 10 час.
Итого:					8,32	0,43		1,69	0,47	6,92		0,52	0,14	
В т.ч. четыре вновь сформированных участка. Здания с ванными и местными водонагревателями	чел.	14	190,0	1,30	3,46	0,14	5,85	0,84	0,23	3,46	1,80	0,26	0,07	
Полив территории	чел.	14	50,0		0,70	0,07								Полив 10 час.
В т.ч. итого:					4,16	0,21		0,84	0,23	3,46		0,26	0,07	
Пожар:														
внутренний	струя	1	2,5		27	9		9	3					Pожар
наружный	пожар	1	10,0		108	36		36	10					3 час

Сводные показатели потребности в ресурсах

Сводная таблица потребности в ресурсах

Таблица 7

Градостроительные участки	Расход газа								Максимальный тепловой поток		Электрич.нагрузка	Водопотребление	Водоотведение
	пищепригот. и хозяйств. нужды жилых домов		отопление жилых домов		отопл. и горяч. водоснабж. общест. здан.		Всего		отопление и гор.водоснаб. жил. домов	отопление и гор.водоснаб. общ.зданий			
	м3/ч	тыс. м3/год	м3/ч	тыс. м3/год	м3/ч	тыс. м3/год	м3/ч	тыс. м3/год	Гкал/ч	Гкал/ч	кВт	м3/сут	м3/сут
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Итого:	2,7	12,6	19,7	58,2	0	0	22,4	70,8	0,0	0,0	69,1	8,3	6,9

1. Тепловые потоки, приведенные в столбцах 10 – 11, определены для варианта теплоснабжения всех объектов от централизованного теплоисточника (ТЭЦ, РТС)
2. Расходы газа, приведенные в столбцах 4 - 9, определены для варианта отсутствия централизованного теплоисточника и организации теплоснабжения от поквартирных водонагревателей на газовом топливе.
3. Расходы газа, приведенные в столбцах 2 - 3, определены для варианта использования газовых плит для хозяйственных нужд и пищеприготовления.

1.2.6. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В проекте выполнен эколого-градостроительный анализ состояния окружающей среды проектируемой территории. Разработаны мероприятия по оздоровлению экологической обстановки. По комплексу факторов природного, экологического и планировочного характера выделены проблемные эколого-планировочные зоны.

Основным градостроительным мероприятием по улучшению состояния окружающей среды проектируемой территории является комплексное благоустройство и озеленение жилой территории, строительство площадок отдыха взрослых и детей. Предусматриваются открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта с устройством ливневой канализации.

Технические и технологические мероприятия разрабатываются с учетом обеспечения охраны и рационального использования каждого природного компонента.

При размещении объектов капитального строительства необходимо учитывать требования системы нормативных градостроительных режимов – организация санитарно-защитных зон, коридоров инженерных и транспортных коммуникаций.

Необходимо проведение комплекса мероприятий по реконструкции и развитию транспортной инфраструктуры с целью уменьшения вредного воздействия транспорта на окружающую среду.

Необходимы мероприятия по защите территорий от загрязнения отходами – строительство в жилых кварталах площадок по сбору отходов с последующим вывозом на свалку.

Реализация данных природоохранных мероприятий позволит сократить негативное воздействие отходов на окружающую среду, снизит вероятность аварийных загрязнений поверхностных и грунтовых вод. В целом, реализация намечаемых мероприятий будет направлена на стабилизацию санитарно-эпидемиологической и экологической обстановки на проектируемой территории.

1.2.7. БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Таблица 8

№ п / п	Наименование территории	Территория, га	В %% к итогу
1	2	3	4
1.	Территории жилой застройки, всего в том числе:	1,1	66,7
	- проектируемые индивидуальные жилые дома с придомовыми земельными участками	0,6	36,4
	- существующие сохраняемые индивидуальные жилые дома с придомовыми земельными участками	0,3	18,2
	- существующие сохраняемые многоквартирные жилые дома	0,2	12,1
2.	Территория объектов обслуживания (отдельно стоящих)	0,05	3,1
4.	Территории улично-дорожной сети (в границах красных линий)	0,1	6,0
5.	Территории объектов озеленения, благоустройства, включая внутриквартальные проезды	0,4	24,2
6.	Прочие – КТП-111	0,001	-
	Всего в границах проекта:	1,6	100,0

1.2.8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Таблица 9

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современ- ное состояние на 2009 г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Территория			
	Территория в проектных границах в том числе:	га/%	1,6/100,0	1,6/100,0
1.1.	Жилых зон	-“-	0,7/43,8	1,1/66,7
1.2	Зон объектов обслуживания	-“-	-	0,05/3,1
1.3	Улично-дорожной сети (в границах красных линий)	-“-	0,2/12,4	0,1/6,0
1.4	Объектов озеленения, благоустройства, включая внутриквартальные проезды	-“-	-	0,4/24,2
1.5	Прочие территории	-“-	0,7/43,8	-
2.	Население			
2.1.	Численность населения	чел.	46	72
2.2.	Плотность населения (величина усредненная)	чел./га	29	44
3.	Жилищный фонд			
	Жилищный фонд – всего в том числе:	кв. м общ. площ. квартир	1578,0	3018,0
3.1.	Проектируемая жилая застройка индивидуальными жилыми домами с придомовыми земельными участками	-“-	-	1440,0
3.2	Существующая сохраняемая жилая застройка	-“-	-	1578,0
4.	Транспортная инфраструктура			
4.1.	Протяженность улично - дорожной сети	км		0,08

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка – территории здания 263 по ул. Красной
в Центральном районе города Калининграда

2. ЭТАП

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка «Лермонтовский 2» - территории нежилого здания №263 по ул. Красной в Центральном районе г. Калининграда разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 года № 105 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений" с изменениями и дополнениями от 21 августа 2000г., постановление правительства № 615;
- постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1997 года № 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;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004г.№ 190-ФЗ;
- Федеральным Законом «О Государственном Земельном Кадастре», от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ;
- 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»;
- Федеральным законом «О землеустройстве», принятым Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18июля 2001г. № 78-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года от 25 октября № 136-ФЗ;
- постановлением Правительства РФ от 4 апреля 2002 года № 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землестроительной документации;
- постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2002 года № 273 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»;
- постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 года № 396 «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства»;
- постановлением Правительства РФ от 11 июля 2002 года № 514 «Об

утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства».

- проектом «Инструкции по проведению территориального землеустройства, составу и содержанию работ.»

- методическими рекомендациями по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17 февраля 2003 г, утвержденных Росземкадастром;

- решением Городского Совета депутатов Калининграда от 21 ноября 2001 года № 130 "Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования (межевания) в городе Калининграде",

- СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- СНиП 11 -04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»

- Положением "О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации", приложение к решению городского Совета депутатов Калининграда от 09.07.2003г. № 310.

- «Методическими указаниями по установлению границ землепользования в застройке городов и других поселений»;

Основанием для разработки проекта межевания является Постановление мэра города № 1131 от 3.07.2009 г. «О разработке проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах красных линий улиц Красная – Окуловская – территория военного городка «Лермонтовский 2» - территории нежилого здания № 263 по ул. Красной в Центральном районе».

Проект межевания территории выполнен в соответствии с разработанной проектной документации по проекту планировки территории в пределах вышеуказанных границ.

Территория межевания составляет 16273,0 кв.м., в границы территории, подлежащей межеванию, не входят территории улично-дорожной сети (ул. Красная, ул. Окуловская) в красных линиях и южная часть (юго-запад) территории в границах

проекта планировки. Для южной части территории (0,31 га) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства могут быть установлены после решения о необходимости и возможности продолжения ул. Окуловской на участке ул. Красная–Советский проспект – решение генерального плана, реализация которого осложнена наличием федеральной земли (Калининградский областной радиотелевизионный и передающий центр) на проектной трассировке – и мер по сокращению санитарно-защитных зон от объектов на смежных с проектируемой территориях.

Базовой информацией при разработке проекта межевания являются сведения дежурного плана г. Калининграда (МУП «Городской центр геодезии», 29.07.2009 г.); информация комитета архитектуры и строительства мэрии г. Калининграда по ранее сформированным земельных участкам в границах проектируемой территории и на смежных землях от 17.10.2009 г.; информация Калининградского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по существующим жилым зданиям; план предварительных границ земельного участка под строительство индивидуального жилого дома по ул. Красной 255 га, М 1: 500, подготовленный Комитетом архитектуры и градостроительства мэрии г. Калининграда в январе 2008 г.

2.2. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемая территория расположена в северной части Центрального района города Калининграда и ограничена сложившейся сетью улиц.

Проектируемый участок условно можно разделить на три части: северную, юго-восточную, юго-западную.

В юго-восточной (условной) части находится существующий индивидуальный жилой дом с приусадебным участком, два кадастровых земельных участка.

Свободные территории в юго-восточной части проектируемой территории отсутствуют. За северо-восточной границей проектируемой территории, вдоль южной ее части, проходит канава с ручьем.

В юго-западной (условной) части находятся четыре земельных участка под индивидуальную жилую застройку. Свободные территории юго-западной части незначительные по площади.

Северная (условная) часть проектируемой территории наиболее сложная – с существующим сохраняемым многоквартирным жилым фондом, магазином товаров повседневного спроса, трассами инженерных коммуникаций – воздушной и кабельной линиями электропередач, газопровода низкого давления.

Рельеф проектируемой территории спокойный, разница в высотных отметках в разных точках – около 0,5 м.

На территории межевания ранее создано и зарегистрировано в ЕГРЗ шесть кадастровых земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов общей площадью 4409,0 кв.м; два кадастровых земельных участка для благоустройства территории индивидуальных жилых домов общей площадью 566,0 кв.м; кадастровый земельный участок под КТП общей площадью 10,0 кв.м; ранее сформировано два земельных участка под строительство индивидуальных жилых домов общей площадью 1303,0 кв.м.

Площадь ранее созданных и сформированных земельных участков в границах межевания составляет 6288,0 кв. м.

Полная информация о ранее созданных и ранее сформированных участках приведены на листе ПМ-1 М 1: 1000 в таблице № 1 настоящей пояснительной записки.

2.3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проект межевания выполнен в соответствии и на базе проектной документации «Проект планировки территории в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка «Лермонтовский 2» - территории нежилого здания № 263 по ул. Красной в Центральном районе г. Калининграда».

Проектом межевания определена площадь и границы земельных участков под объекты строительства, существующий сохраняемый жилой фонд, общие проезды к жилым домам, озеленение и благоустройство; определены границы земельных участков, планируемых к изъятию для муниципальных нужд – улично-дорожную сеть.

Выявлены обременения в границах формируемых земельных участков.

В таблице № 10 приводятся общие данные по земельным участкам в границах территории межевания -

Экспликация земельных участков

Таблица 10

№ на листе ПП-	Разрешенное использование	Площадь кв. м	Кадастровый номер	Вид права
1	2	3	4	5
Ранее созданные (сформированные и зарегистрированные ЕГРЗ) земельные участки				
1	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	885,0	39:15:12 -10 -21:0040	собственность
2	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	1000,0	39:15:12 -10 -21:0009	собственность
3	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	800,0	39:15:12 -10 -21:0042	собственность
4	Зем. уч. для благоустройства территории индивидуального жилого дома (к зем. уч-ку № 5)	250,0	39:15:12 -10 -21:0030	собственность
5	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	600,0	39:15:12 -10 -21:0029	собственность
6	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома с корректировкой границ по проекту планировки <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	524,0 46,0	39:15:12 -10 -21:0024	собственность
7	Зем. уч. для благоустройства территории индивидуального жилого дома (к зем. уч-ку № 8) <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	316,0 269,0	39:15:12 -10 -16:0011	собственность
8	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	600,0 572,0	39:15:12 -10 -16:0010	собственность
8А	КТП - 111	10,0	39:15:12 -10 -21:0018	аренда
Всего:		4985,0	-	-
Ранее сформированные (не зарегистрированные в ЕГРЗ) земельные участки				
9	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	693,0 79,0	-	-
10	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	610,0	-	-
Всего:		1303,0	-	-

Формируемые земельные участки под размещение объектов строительства жилого назначения				
11	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	564,0 87,0	-	-
12	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	565,0 44,0	-	-
13	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	552,0	-	-
14	Зем. уч. под стр-во индивидуального жилого дома	570,0	-	-
15	Зем. уч. для благоустройства территории индивидуального жилого дома (к зем. уч-ку № 10)	138,0	-	-
Всего:		2389,0	-	-
Формируемый земельный участок под существующий сохраняемый объект обслуживания				
16	Зем. уч. под объект торговли товарами повседневного спроса <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	490,0 79,0	-	-
	Всего:	490,0	-	-
Формируемые земельные участки под существующие сохраняемые многоквартирные жилые дома				
17	Зем. уч-к под жилой дом ул. Красная, 259 <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	897,0 101,0	-	-
18	Зем. уч-к под жилой дом ул. Красная, 257 <i>в том числе территория обременения – инженерные коммуникации</i>	828,0 142,0	-	-
	Всего:	1725,0	-	-
Формируемые земельные участки под -				
19	Улицы, проезды, в т.ч. проезды внутридворовые	288,0	-	-
20	Улицы, проезды, в т.ч. проезды внутридворовые	3396,0	-	-
21	Улицы, проезды, в т.ч. проезды внутридворовые	125,0	-	-
	Всего:	3809,0	-	-
	Итого по ранее созданным, сформированным, формируемым земельным участкам в границах межевания	14701,0	-	-

2.4. РАСЧЁТ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ МЕЖЕВАНИЮ, ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

2.4.1. РАСЧЁТ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ МЕЖЕВАНИЮ

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и ранее сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

Площадь в границах межевания – **16273,0 кв. м**

При определении площади территорий, подлежащих межеванию, в данном проекте учтены –

- Общая площадь сохраняемых, ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков;
- Улицы, дороги, проезды, площади;

Площадь территории, подлежащей межеванию, определяется по формуле:

$$S_m = S_{t.m.} - S_{c.z.y} - S_{y.d.pl.}$$

где S_m - площадь территории подлежащей межеванию;

$S_{t.m.}$ - площадь территории межевания;

$S_{c.z.y}$ - площадь сохраняемых ранее созданных (сформированных и зарегистрированных в ЕГРЗ) и ранее сформированных земельных участков

$S_{y.d.pl}$ - площадь улиц, дорог, площадей;

$$S_m = 16273,0 - 6288,0 - 3809,0$$

Площадь территории, подлежащей межеванию – **6176,0 кв. м**

2.4.2. РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ НОРМАТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ЭЛЕМЕНТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчёт нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных жилых зданий произведён с учётом удельного показателя земельной доли, приходящей на 1 м² общей площади жилых помещений.

Расчёт нормативной придомовой территории производится по формуле:

$$S_{\text{норм.}} = S \times Y_{z.d.}$$

где $S_{\text{норм.}}$ – нормативный размер участка, м²

S – общая площадь жилых помещений, м²

$Y_{z.d.}$ – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности и года строительства

Данные по жилому фонду и результаты расчётов формируемых площадей земельных участков приведены в таблице № 11.

Расчёт площади формируемых земельных участков существующих жилых домов в границах территории межевания
 (СП 30-101-98 «Методические указания по расчёту нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»)

Таблица 11

№ зем. участка на листе ПМ-1	Адрес жилых домов	Год стр-ва	Кол-во этажей	Общая площадь жилых помещ., кв. м	Кол-во квар- тир, кв.	Удел. показ. zem. доли	Нормат. площ. zemel. уч., кв. м	Проектная площадь zem. уч-ка всего кв. м	В том числе	
									норм., кв. м	сверх- норм. кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
17	ул. Красная, 259	до 1945 г.	2	314,0	5	2,84	892,0	897,0	892,0	5,0
18	ул. Красная, 257	до 1945 г.	2	288,0	4	2,84	818,0	828,0	818,0	10,0
ВСЕГО по формируемым земельным участкам существующих жилых зданий		-	-	602,0	9	-	1710,0	1725,0	1710,0	15,0

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка –
территории здания 263 по улице Красной
в Центральном районе города Калининграда

2.5. ВЫВОДЫ

В результате выполнения проекта межевания территории, расположенной в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка «Лермонтовский 2» - территории нежилого здания № 263 по улице Красной в Центральном районе города Калининграда –

Сохраняются

11 ранее созданных и ранее сформированных земельных участков суммарной площадью 6288,0 кв.м.

Формируются

4 земельных участка под размещение объектов строительства жилого назначения – индивидуальных жилых домов, суммарной площадью 2251,0 кв. м;

1 земельный участок для благоустройства территории индивидуального жилого дома площадью 138,0 кв. м;

1 земельный участок под объект торговли товарами повседневного спроса площадью 490,0 кв. м;

2 земельных участка под существующие сохраняемые многоквартирные жилые дома суммарной площадью 1725,0 кв. м;

3 земельных участка под улицы, проезды, в т.ч. внутrikвартальные 3809,0 кв. м;

Земельный участок под контейнерную площадку мусороудаления площадью 38,0 кв. м;

Земельный участок под объекты озеленения, благоустройства суммарной площадью 1672,0 кв. м.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка –
территории здания 263 по улице Красной
в Центральном районе города Калининграда

2.6. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 12

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Проектное предложение
	Территория межевания	кв.м.	16273,0
1.	Территории, подлежащие межеванию, всего в том числе -		6176,0
1.1	Территории жилой застройки	-«-	4114,0
	<i>из них:</i>		
	- территории застройки индивидуальными жилыми домами	-«-	2389,0
	- территории существующей сохраняемой застройки многоквартирными жилыми домами	-«-	1725,0
1.2	Территории объектов социального и культурно- бытового обслуживания	-«-	490,0
1.3	Территории объектов озеленения, благоустройства	-«-	1572,0
2.	Территории не подлежащие межеванию		10097,0
	<i>в том числе -</i>		
2.1	Территории ранее созданных и сформированных земельных участков	-«-	6288,0
2.2	Улицы, проезды, в т.ч. проезды внутриквартальные	-«-	3809,0

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка –
территории здания 263 по улице Красной
в Центральном районе города Калининграда

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе
в границах улиц Красной – Окуловской – территории военного городка –
территории здания 263 по улице Красной
в Центральном районе города Калининграда

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ