

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:
Свердлова – Аксакова – Белибейская – Краснопрудная
(Откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Л.И. Глеза

Калининград
2011 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка _____

Введение _____

1. Анализ существующего положения _____

2. Проектное решение _____

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки _____

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих жилых домов _____

Таблица 1 _____

Таблица 2 _____

2.3 Выводы _____

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания _____

Б. Графический материал: _____

1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений). _____

2. План границ земельных участков _____

3. Разбивочный чертеж красных линий _____

В. Исходные данные _____

1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" от 20.01.2011 г. № 39 "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда _____

2. Карта градостроительного зонирования городского округа "Город Калининград" (фрагмент) _____

3. Выписки ГКН _____

4. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО» в 2000г. с приложением _____

5. Заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Свердлова - Аксакова - Белибейская - Краснопрудная в Ленинградском районе _____

6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-12892/и от 05.08.2011 г. _____

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания квартала в границах красных линий улиц Свердлова – Аксакова – Белибейская – Краснопрудная в Ленинградском районе разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.» (утв. постановлением Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. № 150);
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 г. №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 22.02.2006 г. №69;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов Калининграда от 29.06.2009 г. №146;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г.Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005 г. №465;
- Положением «О порядке установления границ землепользований (межевания) в г. Калининграде», утвержденное решением городского Совета депутатов Калининграда от 21.11.2001 г. №330.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 20.01.2011 г. № 39 «О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», муниципальный контракт №3 на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 08.02.11 г.

Основанием для корректировки проекта межевания является заключение по итогам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц: Свердлова - Аксакова - Белибейская - Краснопрудная в Ленинградском районе и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. №70-09-12892/и от 05.08.2011 г.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую производится расчет площадей земельных участков и выполняется проект межевания, расположена в восточной жилой части, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами. Территория межевания ограничена: с севера красными линиями улицы районного значения – ул. Аксакова; с востока красными линиями улицы местного значения – ул. Белибейская; с юга красными линиями улицы местного значения – ул. Краснопрудная; с запада красными линиями улицы местного значения – ул. Свердлова. Площадь территории межевания в согласованных границах – 46555 м².

Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала 39:15:133202.

Существующая жилая застройка представлена 1,2,5-этажными многоквартирными домами довоенной и современной постройки.

На территории квартала ранее образовано двадцать девять земельных участков.

Суммарная площадь ранее образованных земельных участков 22334,00 м², в том числе в границах красных линий улиц 22321,00 м².

2. Проектное решение

Проектом межевания определяются площадь и границы земельных участков существующих многоквартирных домов.

Границы ранее образованных земельных участков принимаются без изменений.

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого здания, с учетом сохранения границ ранее созданных земельных участков.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

2.1 Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СНиП 2.07.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.2.13, табл.2, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице 1.

2.2 Расчет нормативной площади земельных участков существующих зданий

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times U_{\text{з.д.}}$$

где $S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства.

Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 2.

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению нормативных площадей земельных участков существующих многоквартирных домов и выполнения проекта межевания в квартале, ограниченном красными линиями улиц: Свердлова – Аксакова – Белибейская – Краснопрудная в Ленинградском районе, сохраняются ранее созданные земельные участки общей площадью в границах красных линий – 22321,00м² и формируется восемнадцать земельных участков, в т.ч.:

восемь земельных участков под многоквартирные дома, в т.ч.:

| | | |
|-----|---|----------------|
| 30* | под многоквартирный дом | 685.00 |
| 31 | под многоквартирный дом | 885.00 |
| | <i>31/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>36.00</i> |
| 32 | под многоквартирный дом | 900.00 |
| | <i>32/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>65.00</i> |
| 33 | под многоквартирный дом | 940.00 |
| | <i>33/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>124.00</i> |
| 34 | под многоквартирный дом | 1518.00 |
| | <i>34/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>402.00</i> |
| 35 | под многоквартирный дом | 2350.00 |
| | <i>35/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>168.00</i> |
| | <i>35/2 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>407.00</i> |
| 36 | под многоквартирный дом | 1037.00 |
| 37 | под многоквартирный дом | 840.00 |

тридцать один земельный участок для благоустройства территории жилых домов:

| | | |
|-----|---|---------------|
| 38* | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Свердлова, 16-18 | 148.00 |
| 39* | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Свердлова, 20-22 | 425.00 |
| 40 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Свердлова, 24-26 | 376.00 |
| | <i>40/1 - санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения</i> | <i>357.00</i> |
| 41 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Аксакова, 6-8 | 766.00 |
| | <i>41/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>19.00</i> |
| | <i>41/2 - санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения</i> | <i>143.00</i> |
| | <i>41/3 - санитарно-защитная зона от приоритетных источников загрязнения</i> | <i>5.00</i> |
| 42 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Аксакова, 14-16 | 693.00 |
| | <i>42/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>10.00</i> |
| 43 | для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Аксакова, 18-20 | 144.00 |
| 44 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Аксакова, 22-24 | 201.00 |
| 45 | для благоустройства территории многоквартирного по ул. Аксакова, 26-28 | 286.00 |
| 46 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Аксакова, 30-32 | 297.00 |
| 47 | для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Аксакова, 34-36 | 509.00 |
| 48 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Аксакова, 38-40 | 303.00 |

| | | |
|----|--|----------------|
| 49 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Аксакова, 42 | 746.00 |
| 50 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Аксакова, 50-52 | 395.00 |
| 51 | для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Аксакова, 54-56 | 600.00 |
| 52 | для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Аксакова, 58-60 | 113.00 |
| | <i>52/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>15.00</i> |
| | <i>52/2 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>21.00</i> |
| | <i>52/3 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>14.00</i> |
| 53 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Белибейской, 35-39 | 78.00 |
| | <i>53/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>15.00</i> |
| 54 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Белибейской, 31-33 | 44.00 |
| 55 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Белибейской, 35-39 | 708.00 |
| | <i>55/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>83.00</i> |
| | <i>55/1 - охранная зона инженерных коммуникаций</i> | <i>115.00</i> |
| 56 | для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Белибейской, 15-17 | 763.00 |
| 57 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Белибейской, 11-13 | 382.00 |
| 58 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Краснопрудной, 41-43 | 765.00 |
| 59 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Краснопрудной, 37-39 | 960.00 |
| 60 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Краснопрудной, 33-35 | 1018.00 |
| 61 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Краснопрудной, 29-31 | 900.00 |
| 62 | для благоустройства территории многоквартирного дома по ул. Краснопрудной, 25-27 | 906.00 |
| 63 | для благоустройства территории жилого дома по ул. Краснопрудной, 21-23 | 872.00 |
| 64 | для благоустройства территории жилого дома по ул. Краснопрудной, 17-19 | 572.00 |
| 65 | для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Краснопрудной, 13-15 | 331.00 |
| 66 | для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Краснопрудной, 9-11 | 274.00 |
| 67 | для благоустройства территории жилого дома индивидуального жилищного фонда по ул. Краснопрудной, 5-7 | 207.00 |
| 68 | для благоустройства территории жилого дома по ул. Краснопрудной, 1-3 | 184.00 |

земельный участок для перераспределения:

| | | |
|----|-----------------------|---------------|
| 69 | для перераспределения | 110.00 |
|----|-----------------------|---------------|

земельный участок под здание магазина:

| | | |
|----|---------------------|--------------|
| 46 | под здание магазина | 19.00 |
|----|---------------------|--------------|

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

Земельный участок №30 обременен правом беспрепятственного доступа к земельному участку №40

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| N п/ п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние на 2011 год | Расчетный срок |
|--------------|--|--|---|---|
| 1 | Площадь проектируемой территории – всего | га | 4,6555 | 4,6555 |
| 2 | Территория, подлежащая межеванию в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • территория жилой застройки, из них: <ul style="list-style-type: none"> - территория малоэтажной застройки - территория среднеэтажной застройки - территория многоэтажной застройки • территория объектов инженерной инфраструктуры (мун. земли и терр. под обслуживание водных объектов) • сверхнормативная территория | - " - - " - - " - - " - - " - - " - | 2,4250 0,9155 0,6805 0,2350 - - 1,3663 | 2,4250 0,9155 0,6805 0,2350 - - 1,3663 |
| 3 | Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые земельные участки | - " - - " - | 2,2321 2,2321 | 2,2321 2,2321 |

Б. Графический материал:

В. Исходные данные

