

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 д в у х к в а р т а л о в
в границах красных линий улиц Косм.Леонова –
Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея
(откорректировано по итогам публичных слушаний)

Директор

Глеза Л.И.

Калининград
2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка	3
Введение	4
1. Анализ существующего положения	5
2. Проектное решение	5
2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки	6
2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов	6
Таблица I	7
2.3. Выводы	8
3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
Б. Графический материал:	11
1. Опорный план (план фактического использования территории с планом красных линий и элементами планировочных ограничений)	12
2. План границ земельных участков	13
3. Разбивочный чертёж красных линий	14
В. Исходные данные	15
1. Постановление администрации городского округа "Город Калининград" № 1338 от 15.08.2011 г. "О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда"	16
2. Выписки из ГКН	17
3. Данные генерального плана города, выполненного НПФ «ЭНКО»	26
4. Выписка из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»	31
5. Заключение администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 11040-4123/и от 28.11.2011 г. по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея	34
6. Письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-22290/и от 08.12.2011 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея	36

А. Пояснительная записка

Введение

Проект межевания двух кварталов в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Положением «О порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 11.07.2007 № 250;
- Постановлением администрации городского округа «Город Калининград» о разработке проекта межевания на конкретную территорию;
- Генеральным планом муниципального образования «Город Калининград», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.02.2006г. № 69;
- «Проектом зон охраны объектов культурного наследия», разработанным НПФ «ЭНКО» (г. Санкт-Петербург) и утвержденным решением городского Совета депутатов Калининграда от 28.12.2005г. № 465;
- Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда от 29.06.2009 г. № 146;
- СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;
- Положением «О порядке установления границ землепользования (межевания) в г. Калининграде», утвержденные решением городского Совета депутатов Калининграда № 330 от 21.11.2001г.

Основанием для разработки проекта межевания является постановление администрации городского округа «Город Калининград» от 15.08.2011 г. № 1338 «О разработке проектов межевания кварталов в границах красных линий на территории города Калининграда», муниципальный контракт № 40 КМИ на выполнение комплекса работ по разработке проектов межевания отдельных территорий в границах городского округа «Город Калининград» в 2011 году от 23.08.11 г., заключение администрации Центрального района городского округа «Город Калининград» № 11040-4123/и от 28.11.2011 г. по результатам проведения публичных слушаний по проекту межевания квартала в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея и письмо комитета муниципального имущества и земельных ресурсов исх. № 70-11-22290/и от 08.12.2011 г. о корректировке проекта межевания квартала в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-западной жилой зоне, в зонах застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2) и общественно-жилого назначения (ОЖ).

Территория ограничена:

- с севера красными линиями улицы местного значения - Войнич;
- с востока красными линиями улицы местного значения - Алябьева;
- с юга красными линиями пешеходной улицы - Фестивальная аллея;
- с запада красными линиями магистрали районного значения - Косм.Леонова.

Рассматриваемая территория расположена в границах двух кадастровых кварталов 39:15:121309, 39:15:121319.

Площадь территории межевания кварталов в границах красных линий составляет 70 925,00 м².

Существующая жилая застройка представлена 3-5-7этажными жилыми домами.

На рассматриваемой территории ранее образовано двадцать два земельных участка, площадью 43 108,00 м² (в т.ч. в границах красных линий – 43 102,00 м²).

Все образуемые земельные участки полностью расположены в санитарно-защитной зоне от приоритетных источников загрязнения.

2. Проектное решение

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», с правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», утвержденными решением окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29.06.09г., а так же с учетом рекомендаций СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Проект межевания выполняется с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121309:16, 39:15:121309:17, 39:15:121309:18, 39:15:121309:19, 39:15:121309:5, 39:15:121309:3, 39:15:121309:6, 39:15:121309:8, 39:15:121309:10, 39:15:121309:7, 39:15:121309:9, 39:15:121309:14, 39:15:121309:4, 39:15:121309:13, 39:15:121319:5, 39:15:121319:4, 39:15:121319:9, 39:15:121319:7, 39:15:121319:1, уточнения 39:15:121319:2 и перераспределения ранее образованных земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121319:3 и 39:15:121319:8.

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

2.1. Расчет площади благоустройства существующей жилой застройки

Расчет площади нормативного благоустройства существующей жилой застройки выполнен в соответствии с рекомендациями СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений п. 7.5, на основании данных по количеству проживающих в квартале на момент разработки проекта межевания.

Результаты расчета приведены в таблице I.

2.2. Расчет площади нормативных земельных участков существующих жилых домов

Проект межевания выполняется по результатам расчета нормативных площадей земельных участков каждого многоквартирного дома, расположенного в квартале, с учетом сохранения ранее образованных земельных участков.

В соответствии с СП 30-101-98 «Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», расчет нормативной площади земельных участков производится с учетом удельных показателей земельной доли приходящийся на 1 м² общей площади жилых и нежилых помещений для многоквартирных домов разной этажности и года строительства.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле:

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

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

S - общая площадь жилых и нежилых помещений, м² ;

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли.

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

Б. Графический материал

В. Исходные данные

2.3 Выводы

В результате выполнения расчетов по определению площадей земельных участков существующих жилых зданий и выполнения проекта межевания двух кварталов в границах красных линий улиц Косм.Леонова – Войнич – Алябьева – Фестивальная аллея сохраняется 19 ранее образованных земельных участка (№ 1-17, 21-22), площадью в границах красных линий 33 376,00 м², уточняется 1 земельный участок (№ 19), площадью 6 132,00 м² и перераспределяется 2 земельных участка (№ 18, 20), площадью в границах красных линий 3 594 м² и образуется 27 земельных участков (№ 23-49), в т.ч.:

Образуемые земельные участки под нежилые здания, в т.ч.:		
32	под объект малой торговли по ул. Косм.Леонова - Войнич	65.00
32/1	охранная зона инженерных коммуникаций	21.00
33	под объект малой торговли по ул. Косм.Леонова	32.00
33/1	охранная зона инженерных коммуникаций	8.00
34	под гараж по ул. Лейт.Яналова	23.00
35	под гаражи по ул. Лейт.Яналова	217.00
35/1	охранная зона инженерных коммуникаций	46.00
35/2	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00
36	под производственную базу по ул. Косм.Леонова	6601.00
36/1	охранная зона инженерных коммуникаций	416.00
36/2	охранная зона инженерных коммуникаций	17.00
37	под торговый комплекс модульного типа с остановочным павильоном для пассажиров общественного транспорта и существующий торговый павильон по ул. Фестивальная аллея, 8	556.00
37/1	охранная зона инженерных коммуникаций	200.00
Всего образуемых земельных участков под нежилые здания		7494.00
Образуемые земельные участки для целей, не связанных со строительством, в т.ч.:		
38	для перераспределения по ул. Косм.Леонова	102.00
38/1	охранная зона инженерных коммуникаций	63.00
39	для перераспределения по ул. Косм.Леонова	344.00
39/1	охранная зона инженерных коммуникаций	27.00
39/2	охранная зона инженерных коммуникаций	113.00
40	под обслуживание многоквартирных домов по ул. Лейт.Яналова, 5 и ул. Лейт.Яналова, 5А	676.00
40/1	охранная зона инженерных коммуникаций	74.00
41	для перераспределения по ул. Лейт.Яналова	4.00
42	для перераспределения (к школе или многоквартирному дому) по ул. Алябьева	115.00
43	под обслуживание здания школы по ул. Алябьева - Войнич	973.00
43/1	охранная зона инженерных коммуникаций	552.00
Всего образуемых земельных участков для целей, не связанных со строительством		2214.00
Образуемые земельные участки под земли общего пользования, в т.ч.:		
44	под проезд совместного использования по ул. Косм.Леонова	553.00
44/1	охранная зона инженерных коммуникаций	148.00
44/2	охранная зона инженерных коммуникаций	18.00
44/3	охранная зона инженерных коммуникаций	24.00
44/4	охранная зона инженерных коммуникаций	26.00
45	под проезд совместного использования к многоквартирным домам по ул. Лейт.Яналова, 6 и ул. Лейт.Яналова, 10	184.00
45/1	охранная зона инженерных коммуникаций	44.00
46	под площадку для сбора ТБО по ул. Лейт.Яналова	80.00
46/1		26.00
47	под проезд совместного использования по ул. Косм.Леонова	202.00
47/1	охранная зона инженерных коммуникаций	146.00
47/2	охранная зона инженерных коммуникаций	7.00

48	под территорию инженерных коммуникаций по ул. Фестивальная аллея	242.00
49	под территорию общего пользования (тротуар)	740.00
49/1	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>12.00</i>
49/2	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>303.00</i>
49/3	<i>охранная зона инженерных коммуникаций</i>	<i>35.00</i>
	Всего образуемых земельных участков под земли общего пользования	2001.00
	ИТОГО	37550.00

3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2010 год	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	7,0925	7,0925
2	Территория, подлежащая межеванию	- " -	3,7550	3,7550
	в том числе:			
	• территория жилой застройки, из них:	- " -	2,5841	2,5841
	- территория многоэтажной застройки	- " -	-	-
	- территория среднеэтажной застройки	- " -	2,2226	2,2226
	- территория малоэтажной застройки	- " -	0,3615	0,3615
	• территория объектов социального, культурно-бытового обслуживания микрорайонного значения	- " -	-	-
	• территория под проезды совместного использования	- " -	0,0939	0,0939
	• сверхнормативная территория под размещение объектов строительства	- " -	-	-
	• территория для целей не связанных со строительством	- " -	0,3276	0,3276
3	Территория, не подлежащая межеванию, в том числе: Ранее созданные сохраняемые и уточняемые земельные участки	- " -	3,9983 3,9983	3,9983 3,9983